



Утверждаю

Генеральный директор ООО «Кейгрупп»

_____ Нагдаев К.В.

М. П.

ОТЧЕТ №94

Об определении рыночной стоимости недвижимого/движимого имущества общей площадью 9 679,10 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 16 409 кв. м с адресными ориентирами: Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11

Заказчик: ООО «АРДИС»

Исполнитель: ООО «Кейгрупп»

Дата оценки: 07 декабря 2015 г.

Дата составления отчета: 28 декабря 2015 г.

Москва 2015 г.

Уважаемый Владимир Викторович!

В соответствии с заданием №1 от 07.12.15. к договору на проведение оценки №26 от 07.12.15, мы произвели расчет рыночной стоимости недвижимого/движимого имущества общей площадью 9 679,10 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 16 409 кв. м с адресными ориентирами: Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11.

Целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки является расчет рыночной стоимости объекта в рамках дела о банкротстве ООО «АРДИС».

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального стандарта оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007 г., Федерального стандарта оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г.; Федерального стандарта оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007 г., Федерального стандарта оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.; Федерального стандарта оценки №10 (ФСО №10) «Оценка машин и оборудования», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №328 от 01.06.2015 г.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет:

255 526 867 руб.

(Двести пятьдесят пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот шестьдесят семь) руб.

3 776 084 долл. США

(Три миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч восемьдесят четыре) долл. США

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Кейгрупп»

_____ Нагдаев К.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	5
1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	7
3.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	8
3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4. ОБЗОР РЫНКА	20
4.1. ФАКТОРЫ И УСЛОВИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В 2014-2017 ГГ.....	20
4.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	24
4.3. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ДЕРЕВООБРАБАТЫВАЮЩИХ СТАНКОВ РОССИИ.....	28
5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
5.1. ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	30
5.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	30
5.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	31
5.4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	34
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ	37
7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	48
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 57	
8.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА ДОЛГОСРОЧНОЙ ИНДЕКСАЦИИ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ (ИНДЕКСАЦИЯ) .	57
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	60
10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	61
11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.....	99

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки ¹ :	Недвижимое/движимое имущество общей площадью 9 679,10 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 16 409 кв. м с адресными ориентирами: Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки №26 от 07.12.15, задание на оценку №1 от 07.12.15
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	для определения стоимости имущества должника в рамках дела о банкротстве ООО «АРДИС»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	07 декабря 2015 г.
Срок проведения оценки:	07 декабря 2015 г. – 28 декабря 2015 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр проводился 10 декабря 2015 г.
Дата составления отчета об оценке	28 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Отчет Оценщика достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. ✓ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. ✓ Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности. ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. ✓ Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. ✓ Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. ✓ Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

¹ Детальное описание объекта оценки приведено в разделе №3 настоящего отчета

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; ✓ Все вычисления, приведенные в отчете, выполнены с использованием программного продукта Microsoft Excel без округления промежуточных результатов.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ✓ №256 от 20.07.2007 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ✓ №255 от 20.07.2007 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; ✓ №254 от 20.07.2007 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; ✓ №611 от 25.09.2014 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»; ✓ №328 от 01.06.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки №10 (ФСО №10) «Оценка машин и оборудования».

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Кейгрупп» (ОГРН 1157746148966, дата присвоения ОГРН 28.02.2015, ИНН 7718077517, КПП 771801001)
Место нахождения Исполнителя:	107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 1
Почтовый адрес Исполнителя:	107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	(495)64-300-65
Банковские реквизиты Исполнителя:	р/с 40702810300000030401 в ПАО «Промсвязьбанк», к/с 30101810400000000555, БИК 04452555
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	Серия 77 №016974403, выдано Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 28.02.2015 г.
Оценщик:	Нагдаев Константин Владимирович
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2281-09 от 08.04.2009 г., номер в реестре 1563
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании по специальности: «Экономика и управление на предприятии» ВСА 0449784 от 02.06.2006 г, ТГТУ. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 233571 от 02.11.2008 г, Институт профессиональной оценки. Стаж в оценочной деятельности с 2006 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО «Открытие Страхование», полис №60000048210004 от 24.04.14. Лимит ответственности 1 000 000 руб. Срок действия договора страхования 15 мая 2014 г. – 14 мая 2015 г.



Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор №1 от 02.03.2015 г.
Заказчик:	ООО «АРДИС» ОГРН 1057746047457, ИНН/КПП 7715550005/772801001
Место нахождения Заказчика:	117246, г. Москва, Научный пр-д, д.10
Почтовый адрес Заказчика:	117246, г. Москва, Научный пр-д, д.10
Банковские реквизиты Заказчика:	

1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	Недвижимое/движимое имущество общей площадью 9 679,10 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 16 409 кв. м с адресными ориентирами: Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11
Правообладатель оцениваемого имущества:	ООО «АРДИС»
Официальный курс доллара США за 1 руб. на дату оценки:	67,6698
Первоначальная балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	нет
Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.:	нет
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода руб. (без учета НДС (18%)):	255 526 867
Результат оценки стоимости части Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб. (без учета НДС (18%)):	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, руб. (без учета НДС (18%)):	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки, руб. (без учета НДС (18%)):	255 526 867

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
2. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований Объекта оценки. Исполнитель предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
3. Некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
4. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен далее:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НК №212473 от 07 мая 2010 г.;
- Технический паспорт на цех ж/б изделий АБК;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НГ №773040 от 08 мая 2009 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НГ №671621 от 24 апреля 2012 г.;
- Кадастровый паспорт здания;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НГ №671622 от 24 апреля 2012 г.;
- Кадастровый паспорт здания;
- Выписка из ЕГРИП;
- Инвентаризационная опись основных средств;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 50НД №455456 от 18 ноября 2009 г.;
- Кадастровый паспорт;
- Технический паспорт;
- Справка о балансовой стоимости основных средств.

Анализ показал, что вся необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки предоставлена, а использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, применяемых при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

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

Согласно представленной заказчиком информации на объект оценки зарегистрировано обременение – залог.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ²

Объектом оценки выступает недвижимое/движимое имущество предполагаемой общей площадью 9 679,10 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 16 409 кв. м с адресными ориентирами: Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11. Перечень имущества, входящего в Объект оценки, представлен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по бухгалтерскому учету	Инвентарный номер (предыдущий)	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	Цех ж/б изделий с АБК, 4075,4 кв.м	Цех ж/б изделий с АБК	298:084-5778/1	13 330 644,8
2	Земельный участок ,16409 кв.м	Земельный участок		1 718 802,8
3	Объект незавершенного строительства, 970,9 кв.м	Объект незавершенного строительства, цех подготовки пиломатериалов	298:084-23865/4	11 507 718,3
4	Объект незавершенного строительства, 4397,5 кв.м	Объект незавершенного строительства, цех каркасно-панельного домостроения	298:084-23865/5	41 162 811,9
5	Склад цемента,114,8 кв.м	Склад цемента	298:084-5778/15	
6	Трансформаторная подстанция, 54,4 кв.м.	Трансформаторная подстанция	298:084-5778/33	353 400,51
7	Трансформаторная подстанция, 66,1 кв.м.	Трансформаторная подстанция (территория ЖБИ)		
8	Линия автоматической торцовки и оптимизации OPTICUT450 Dimter	Линия автоматической торцовки и оптимизации OPTICUT450 Dimter	67 (497)	4 954 237,29

² По информации представленной Заказчиком.

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по бухгалтерскому учету	Инвентарный номер (предыдущий)	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
9	Линия сортировки/маркировки Dimter Dimter	Линия сортировки/маркировки Dimter Dimter	68 (498)	4 000 000
10	Автоматический станок для торцовки бруса SC-3 HUNDEGGER	Автоматический станок для торцовки бруса SC-3 HUNDEGGER	113	10 986 531,04
11	Принимающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	Принимающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	114	2 201 471,13
12	Подающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	Подающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	115	2 855 033,04

Основные параметры объекта оценки

1. Цех ж/б изделий с АБК, 4 075,4 кв. м

Наименование	Характеристика
Текущее использование	Цех ж/б изделий с АБК
Год постройки здания	1991
Общее техническое состояние	На основании данных Заказчика Исполнитель сделал вывод, что Объект оценки находится в рабочем состоянии
Площадь объекта оценки, кв. м	4075,4
Строительный объем, куб. м	30728
Площадь застройки, кв. м	3807,4
Этажность здания	2
Конструктивные характеристики здания:	
Фундамент	ж/б
Наружные стены	ж/б
Перегородки	ж/б
Перекрытия	ж/б
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроосвещение	Присутствует

2. Объект незавершенного строительства, 970,9 кв. м

Наименование	Характеристика
Текущее использование	Склад/производство
Год постройки здания	строится
Общее техническое состояние	На основании данных Заказчика Исполнитель сделал вывод, что Объект оценки находится в рабочем состоянии
Площадь объекта оценки, кв. м	970,9
Строительный объем, куб. м	9224
Площадь застройки, кв. м	9980
Этажность здания	1
Конструктивные характеристики здания:	
Фундамент	Бетон
Наружные стены	Сэндвич-панели
Перегородки	Сэндвич-панели
Перекрытия	металл
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроосвещение	Присутствует

3. Объект незавершенного строительства, 4 397,5 кв. м

Наименование	Характеристика
Текущее использование	Склад/производство

Год постройки здания	строится
Общее техническое состояние	На основании данных Заказчика Исполнитель сделал вывод, что Объект оценки находится в рабочем состоянии
Площадь объекта оценки, кв. м	4397,5
Строительный объем, куб. м	47 001,00
Площадь застройки, кв. м	4397,5
Этажность здания	1
Конструктивные характеристики здания:	
Фундамент	Бетон
Наружные стены	Сэндвич-панели
Перегородки	Сэндвич-панели
Перекрытия	металл
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроосвещение	Присутствует

4. Склад цемента, 114,8 кв. м

Наименование	Характеристика
Текущее использование	склад
Год постройки здания	н/д
Общее техническое состояние	На основании данных Заказчика Исполнитель сделал вывод, что Объект оценки находится в рабочем состоянии
Площадь объекта оценки, кв. м	114,8
Строительный объем, куб. м	
Площадь застройки, кв. м	
Этажность здания	
Конструктивные характеристики здания:	
Фундамент	ж/б
Наружные стены	ж/б / кирпич
Перегородки	ж/б / кирпич
Перекрытия	ж/б
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроосвещение	Присутствует

5. Трансформаторная подстанция, 54,4 кв. м.

Наименование	Характеристика
Текущее использование	Трансформаторная подстанция
Год постройки здания	1967
Общее техническое состояние	На основании данных Заказчика Исполнитель сделал вывод, что Объект оценки находится в рабочем состоянии
Площадь объекта оценки, кв. м	54,4
Строительный объем, куб. м	313
Площадь застройки, кв. м	66,7
Этажность здания	1
Конструктивные характеристики здания:	
Фундамент	ж/б
Наружные стены	ж/б / кирпич
Перегородки	ж/б / кирпич
Перекрытия	ж/б
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроосвещение	Присутствует

6. Трансформаторная подстанция, 66,1 кв. м.

Наименование	Характеристика
Текущее использование	Трансформаторная подстанция
Год постройки здания	2005
Общее техническое состояние	На основании данных Заказчика Исполнитель сделал вывод, что Объект оценки находится в рабочем состоянии

Площадь объекта оценки, кв. м	66,1
Строительный объем, куб. м	
Площадь застройки, кв. м	
Этажность здания	1
Конструктивные характеристики здания:	
Фундамент	ж/б
Наружные стены	ж/б / кирпич
Перегородки	ж/б / кирпич
Перекрытия	ж/б
Внутреннее инженерное оборудование:	
Электроосвещение	Присутствует

Описание земельного участка общей площадью 16 409 кв. м

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11
Кадастровый номер	50:33:0040122:0037
Удаленность от крупных транспортных магистралей	4 км до Каширского ш. 30 км до Большого бетонного кольца 90 км до МКАД
Окружение земельного участка	В непосредственной близости от земельного участка расположены промышленные объекты
Общая площадь земельного участка, кв. м	16 409
Кадастровая стоимость, руб.	10 132 721,59
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	618
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Под размещение деревообрабатывающего производства
Фактическое использование	Деревообрабатывающее производство
Форма земельного участка	Трапециевидная
Наличие коммуникаций	К участку подведены электро-, водо-, теплоснабжение, канализация, связь
Подъезд	Асфальтированная дорога
Обустройство	Участок огорожен, есть КПП

Далее представлены фотографии объекта оценки.















3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен рядом с Каширским ш., примерно в 4 км, в г. Ступино.

Ступино - город районного подчинения в России, административный центр Ступинского района Московской области; крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ступино». С 1934 по 1938 — рабочий посёлок Электровоз. До распада СССР являлся закрытым городом. Расположен на реке Ока. Является одним из центров Ступино-Каширской агломерации и её крупнейшим городом. Население — 66 463 чел. (2015). Город расположен в 99 км к югу от Москвы.

Административно-территориальное деление.

Районы города: Черёмушки, Приокск, Хапок, Акри, Белопесоцкий, Центральный.

Микрорайоны: Славянский, Дубки, Микрорайон А, Северо-Западный, Промышленность.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг по обрабатывающим производствам за 2009 год 56 млрд руб.

Ступинский завод Железобетонных изделий.

Завод по производству средств гигиены полости рта (ООО Еврокосмед-Ступино)

Ступинская металлургическая компания (ОАО «СМК»)

Ступинская ТЭЦ (ТЭЦ-17 Мосэнерго)

Ступинское машиностроительное производственное предприятие (ОАО СМПП)

Научно-производственное предприятие (ОАО «Аэросила»)



Кондитерская фабрика компании Mars

Молочный комбинат Campina

Хлебокомбинат «Каравай»

Силган Метал Пэкаджинг Ступино ООО

Ступинский завод стеклопластиков

Ступинский химический завод (ЗАО «СХЗ»)

Фабрики по производству керамической плитки (ЗАО «Керамогранитный завод», ООО «Объединённые керамические заводы»)

Завод по производству минераловатного утеплителя (ООО «Изомин»)

Завод по производству минераловатного утеплителя (ООО «KNAUF Insulation»)

Фабрика, производящая алюминиевую посуду с антипригарным покрытием (Scovo)

Фабрика по производству стеллажных конструкций (La Fortezza Est)

Завод по производству гибкой упаковки (ООО «ИСПАТЭК С»)

Завод по производству сухих строительных смесей ЗАО «Мапей»

Предприятия по производству пластиковых окон ООО «Московские Окна» и ООО «Триапласт»

Завод по производству товаров детской и женской гигиены Kimberly-Clark

Завод по производству обоев Zambaiti.

Транспорт (Железнодорожный).

В черте города четыре остановочных пункта Павелецкого направления МЖД: Ситенка, Ступино, Акри, Белопесочный. Связь с Москвой (Москва-Павелецкая): 12 пар электропоездов следующих через станцию Ступино (в том числе 2 пары экспрессов).

Автомобильный.

Город расположен на федеральной трассе М4. Пассажиры перевозки в городе осуществляют Ступинское ПАТП (Ступинский филиал ГУП МО «Мострансавто»)

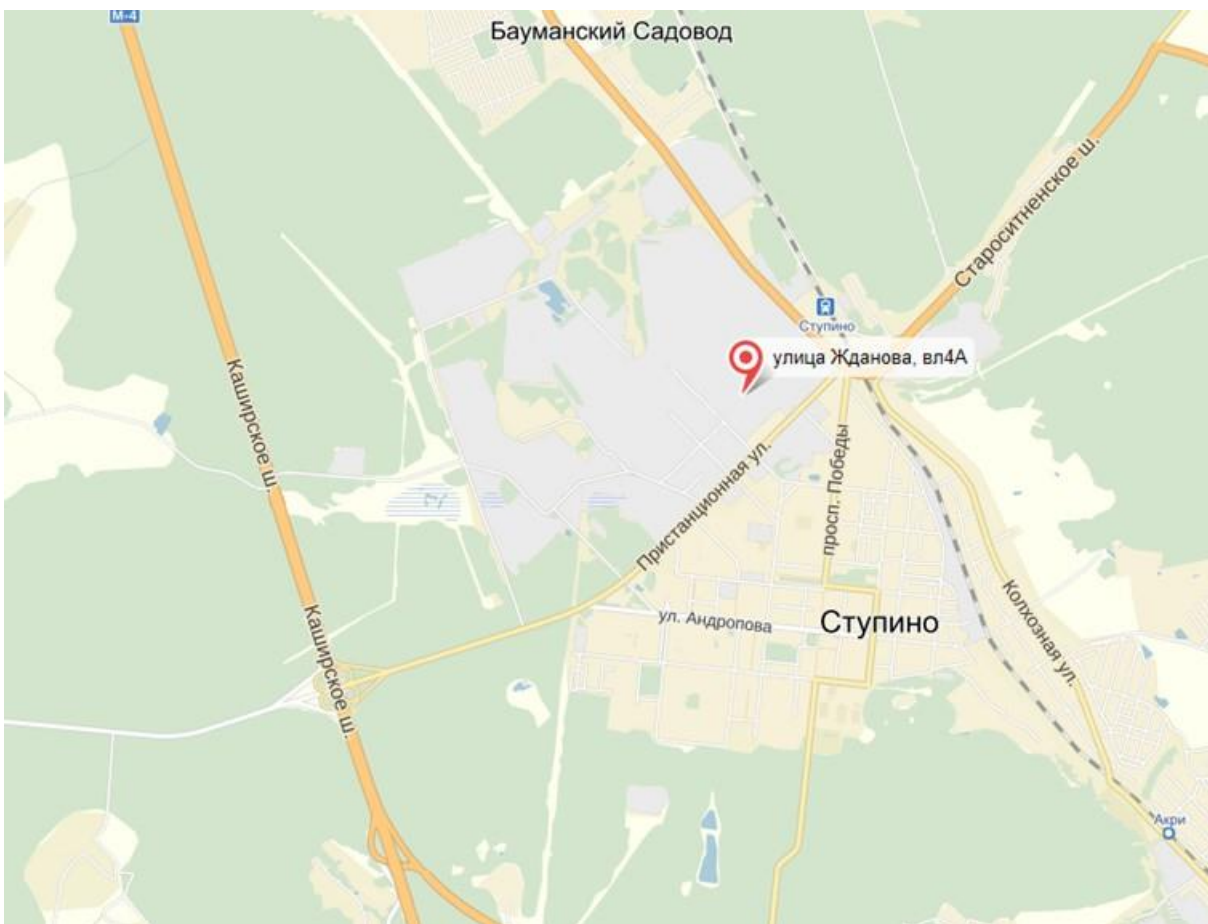
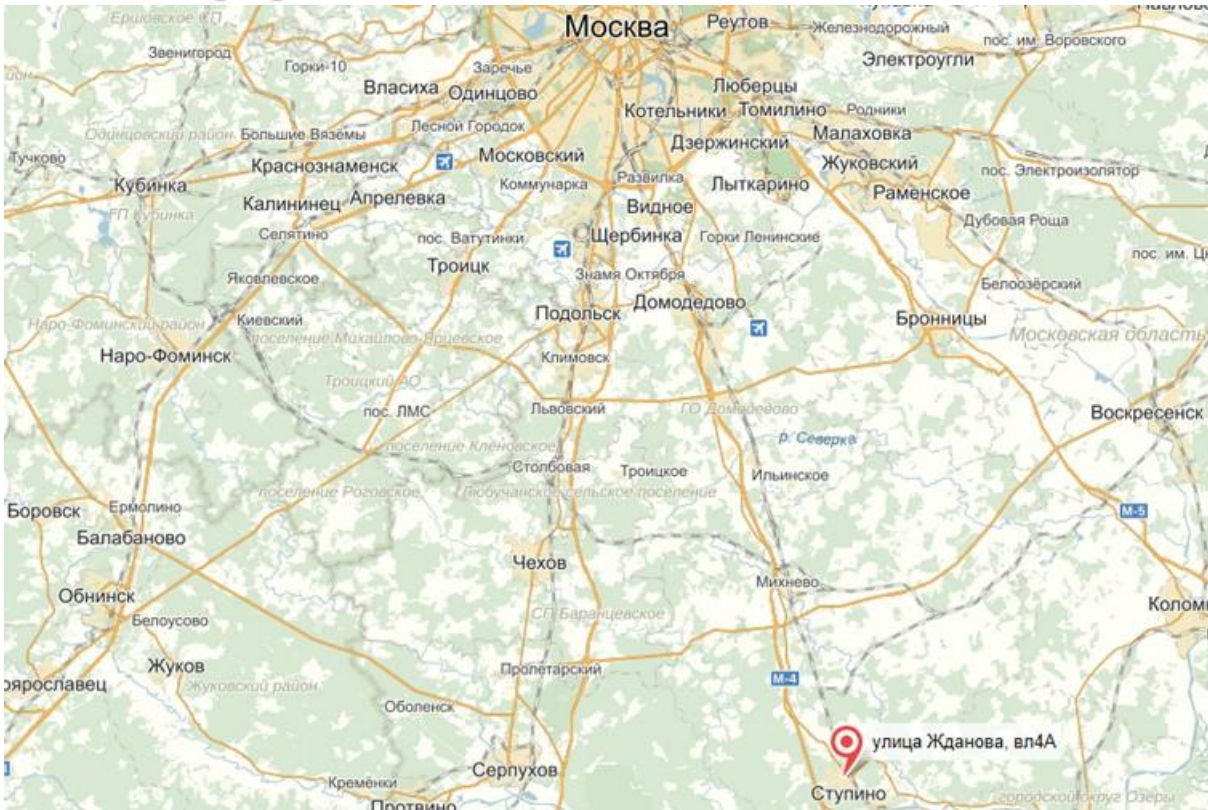
и частные предприниматели, предоставляющие услуги такси. Ступинское ПАТП обслуживает муниципальные (внутрирайонные и городские маршруты) — 30 маршрутов, межмуниципальные (межрайонные) — 6 маршрутов, междугородные — 4 маршрута. На въезде в город строится многоуровневая развязка по программе развития Подмосковья до 2016 года.

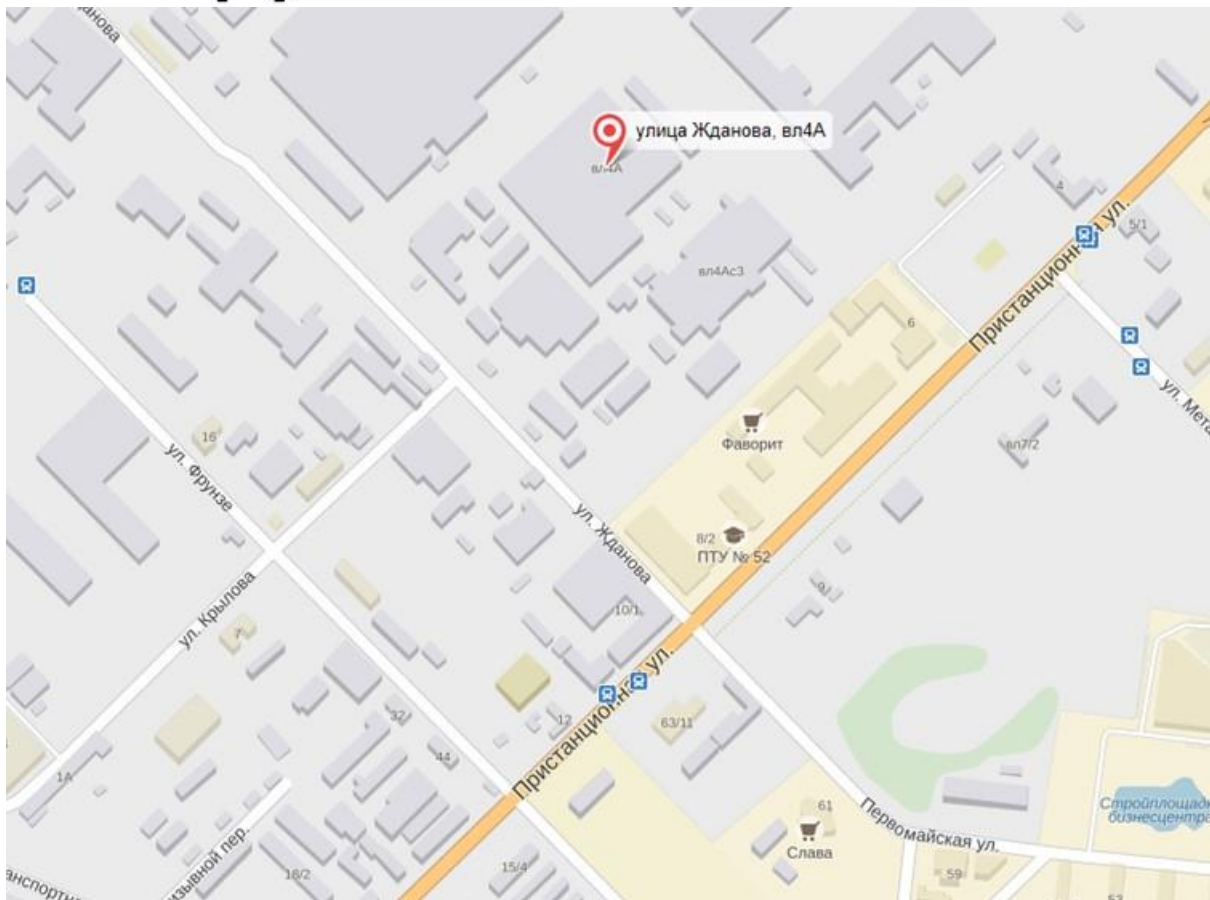
Остановки по основному городскому маршруту (ж/д вокзал — ул. Калинина).

Вокзал, Ж/д переезд (по треб.), Институт (междугор. не останавливаются), Торговый центр, Черёмушки, Бульвар Победы, Рынок, СЭС (Новый рынок), Дом быта, Универсам, Школа № 5, ул. Калинина, Авиационный.

Существуют планы коренной реконструкции военного аэродрома Ступино (Крутышки) и создания там крупного грузового аэропорта.

Местоположение рассматриваемого участка застройки представлено на рисунке ниже.





4. ОБЗОР РЫНКА

4.1. ФАКТОРЫ И УСЛОВИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В 2014-2017 ГГ³.

Экономическая ситуация в 2014 году продолжала ухудшаться на фоне осложнения геополитической обстановки. По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2014 г. ВВП снизился на 0,5% (по отношению к предыдущему кварталу, с исключением сезонности), во II квартале падение прекратилось, однако рост экономики с исключением календарного и сезонного факторов остается на нулевой отметке.

По данным Росстата, динамика ВВП к соответствующему периоду предыдущего года замедлилась с 2% в IV квартале 2013 г. до 0,9% в I квартале и 0,8% во II квартале 2014 года.

Темпы прироста основных макроэкономических показателей (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013					2014				
	I	II	III	IV	год	I	II	III оценка*	IV оценка*	год оценка*
ВВП	0,8	1,0	1,3	2,0	1,3	0,9	0,8	0,2	0,1	0,5
Потребительские цены	7,1	7,2	6,4	6,4	6,8	6,4	7,6	7,6	7,7	7,4
Промышленное производство	-1,2	0,8	0,6	1,4	0,4	1,1	1,8	1,5	2,2	1,7

³ Обзор подготовлен по данным сайта <http://economy.gov.ru/>

	2013					2014				
	I	II	III	IV	год	I	II	III оценка*	IV оценка*	год оценка*
Инвестиции в основной капитал	0,1	-1,2	-0,3	0,4	-0,2	-4,8	-1,4	-2,3	-2,2	-2,4
Оборот розничной торговли	4,0	3,8	4,0	3,6	3,9	3,6	1,9	1,5	1,1	1,9
Реальная заработная плата	4,5	6,2	6,4	3,9	4,8	4,4	2,4	0,7	0,3	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	5,6	3,2	2,5	2,6	3,2	-2,5	1,7	1,8	0,2	0,3
Экспорт, млрд. долл. США	125	127	131	140	523	123	132	129	127	512
Импорт, млрд. долл. США	77	84	87	93	341	72	80	81	83	317

Со стороны внутреннего спроса тенденция замедления роста в наибольшей степени связана со снижением динамики инвестиционного спроса. Продолжают ухудшаться условия кредитования, наблюдается рост цены кредита. Так, средняя стоимость обслуживания кредита нефинансовыми предприятиями по рублевым кредитам сроком до одного года увеличилась с 8,8% в январе 2013 г. до 10,7% в июле 2014 г., а сроком свыше одного года - с 10,6% в декабре 2013 г. до 11,9% в июле 2014 года. В сочетании с эскалацией санкций и блокировкой доступа к мировым финансовым рынкам это существенно снижает инвестиционные возможности компаний.

Учитывая возрастающие геополитические риски, компании с осторожностью подходят к инвестированию, даже с учетом того, что сальдированный финансовый результат деятельности организаций в целом по экономике, снижавшийся на протяжении более года, с марта 2014 г. начал увеличиваться. Динамика прибыли по итогам января-июля составила 9,8% против снижения на 20,2% за аналогичный период годом ранее. На улучшение ситуации по сравнению с прошлым годом прежде всего повлияло ослабление курса рубля, которое повысило доходность экспортных операций.

Инвестиции в основной капитал за январь - август 2014 г. сократились на 2,5 процента. Сокращение связано со снижением объемов инвестиций субъектов малого предпринимательства и инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. В то же время рост инвестиций крупных и средних организаций в первом полугодии сохранялся на уровне, близком к 2 процентам. Ожидается, что сокращение инвестиций в основной капитал во втором полугодии замедлится до 2,2% против 2,8% за первые шесть месяцев года. В целом за год инвестиции в основной капитал могут снизиться на 2,4 процента.

Вместе с тем, несмотря на ухудшение экономической ситуации, условия на рынке труда остаются достаточно жесткими. Безработица с исключением сезонного фактора в январе-августе 2014 г. сохраняется на уровне 5,1-5,2% против среднего уровня 5,7% в 2013 году. Сокращается регистрируемая безработица. Потребность работодателей в работниках по-прежнему остается высокой.

В то же время ожидается, что во второй половине года в условиях ухудшения экономических ожиданий предприятия начнут сокращать издержки на рабочую силу. К концу года уровень безработицы может превысить 6% экономически активного населения.

Несмотря на низкий уровень безработицы, рост реальной заработной платы существенно замедлился: с 4,4% в I квартале 2014 г. до 2,4% во II квартале. В целом за восемь месяцев реальная заработная плата выросла всего на 2,9%, что на 2,7 п. п. ниже темпов роста аналогичного периода 2013 года. При этом замедление темпов роста заработной платы отмечается во всех видах экономической деятельности, в том числе и в бюджетных (образование, здравоохранение, государственное управление). Во II квартале 2014 г. реальная заработная плата в бюджетных видах экономической деятельности относительно соответствующего периода 2013 года выросла на 4,2%, в остальных видах - на 0,2% против соответственно 8% и 1,6% в I квартале 2014 года.

Во втором полугодии 2014 г. по мере роста безработицы, сокращения финансовых возможностей государства рост реальной заработной платы продолжит замедляться. По итогам года прирост заработной платы снизится до 1,5% против 4,8% в 2013 году.

В 2014 году рост реальных располагаемых доходов населения практически полностью исчерпался. За январь - август реальные доходы выросли на 0,7% (при этом в I квартале они снизились на 2,5%, во II квартале - увеличились на 1,7%) к уровню соответствующего периода прошлого года прежде всего в результате падения доходов, связанных с предпринимательской деятельностью, а также социальных выплат (пособий и стипендий).

В целом за 2014 год прирост реальных доходов снизится до 0,3% против 3,2% в 2013 году.

Потребительский спрос последние годы являлся одним из основных факторов, поддерживающих рост экономики. Вместе с тем замедление роста заработной платы и доходов населения все в большей степени сказывается на динамике розничных продаж. Если в I квартале потребительская активность поддерживалась снижением сбережений на фоне роста инфляционных ожиданий, то во II квартале действие этого фактора было исчерпано. Норма сбережений населения во II квартале увеличилась по сравнению с I кварталом с 6 до 8,9%, а рост оборота розничной торговли снизился с 3,6 до 1,9 процента. В январе - августе оборот розничной торговли вырос на 2,3%, что на 1,7 п. п. ниже аналогичного показателя за 2013 год. Ожидается, что во втором полугодии сохранение высокого инфляционного фона, а также существенное замедление потребительского кредита будет сдерживать рост розничных продаж на уровне не выше 1-1,5%, а в целом в 2014 году прирост оборота розничной торговли составит 1,9 процента.

Тенденции, сложившиеся на потребительском рынке, отразились и на динамике платных услуг населению. В январе - августе объем платных услуг населению увеличился на 1%, что на 1,3 п. п. ниже аналогичного показателя за 2013 год. Ожидаемый прирост объема платных услуг населению в 2014 году составит около 1 процента.

Сдерживание реального роста социальных показателей и потребительского спроса во многом связано с инфляцией, которая сохраняется на достаточно высоком уровне. В конце августа потребительские цены были на 7,6% выше, чем годом ранее, тогда как инфляция в начале года составляла 6,1 процента. Усиление инфляции за прошедший период 2014 года связано в основном с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 10,3% в августе. Основными факторами такого роста стало ослабление курса рубля, рост мировых цен на молочную продукцию

и сахар-сырец, а также торговые ограничения на импорт свинины. Со второй половины августа продовольственная инфляция ускорилась после введения санкций, ограничивших рост импорта ряда продуктов, особенно продукции животноводства (доля этих товаров на отдельных товарных рынках с учетом перерабатываемого импортного сырья значительна, например, по продукции из молока - свыше четверти, мясной продукции - около пятой части). Из-за разбалансированности рынков и снижения ценовой конкуренции рост цен продолжится на фоне сезонного сокращения предложения белковой продукции. В связи с этим инфляция за 2014 год может составить 7,5% против 6%, прогнозируемых ранее.

Промышленное производство в текущем году несколько ускорилось после паузы роста в 2013 году. По итогам восьми месяцев 2014 г. прирост промышленного производства к соответствующему периоду 2013 года составил 1,3% (в январе - августе 2013 г. - снижение на 0,1%) при росте добычи полезных ископаемых на 0,8%, обрабатывающих производств на 2,2% и снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 1,9 процента. Из обрабатывающих производств высокие темпы прироста в январе - августе 2014 г. в связи с замещением импорта продемонстрировало производство транспортных средств и оборудования (11,8%), рост в текстильном и швейном производстве (2,6%) обеспечен за счет изменения потребительских предпочтений, в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (3,4%) перерабатывающие предприятия увеличили объемы производства за счет продолжающегося роста производства сырья. Кроме того, в связи с увеличением внешнего и внутреннего спроса в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности за восемь месяцев рост составил 4,2%, в производстве кокса и нефтепродуктов - 5,9 %, в производстве резиновых и пластмассовых изделий - 3,9 процента.

Во втором полугодии ожидается сохранение текущих тенденций, прирост промышленного производства составит 1,9% к соответствующему периоду прошлого года, прирост обрабатывающих производств сохранится на уровне 2,6 процента. Наиболее высокими темпами по сравнению с первым полугодием будет развиваться производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильное и швейное производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, производство транспортных средств и оборудования. В целом в 2014 году промышленное производство увеличится, по оценке Минэкономразвития России, на 1,7%, обрабатывающие производства - на 2,6 процента.

Со стороны производства в 2014 году положительное влияние на общеэкономическую динамику оказывает сельское хозяйство. Прирост объема производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий составил в январе - августе 2014 г. 4,9% к уровню соответствующего периода прошлого года. Позитивные ожидания формирует хороший урожай зерна (98-100 млн. тонн, или на 6-8% выше уровня предыдущего года), рост производства которого связан с повышением урожайности в результате благоприятных агрометеорологических условий в основных зернопроизводящих регионах.

В 2016 - 2017 гг. ожидается восстановление доступа компаний на мировые рынки капитала. Отток капитала в 2016 - 2017 гг. не будет превышать 20-30 млрд. долларов США в год. Развитие мировой экономики предполагается со среднегодовыми темпами 3,7-4% в год. Предусматривается стабилизация цены на нефть Urals на уровне 100 долларов США за баррель, а также опережающее по отношению к ценам на нефть снижение стоимости экспортируемого газа в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2013 отчет	2014 оценка	2015	2016	2017
			прогноз		
Цена на нефть марки "Urals" (мировая), долларов США за баррель					
1, 2	108	104	100	100	100
Валовой внутренний продукт, прирост, %					
1	1,3	0,5	1,2	2,3	3,0
2			3,3	3,3	4,3
Промышленность, прирост, %					
1	0,4	1,7	1,6	1,7	2,1
2			2,8	2,9	3,1
Инвестиции в основной капитал, прирост, %					
1	-0,2	-2,4	2,0	1,6	2,9
2			7,2	4,6	6,1
Реальная заработная плата, прирост, %					
1	4,8	1,5	0,5	2,8	4,6
2			2,0	3,4	5,9
Оборот розничной торговли, прирост, %					
1	3,9	1,9	0,6	2,9	3,4
2			3,3	3,6	4,8
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
1	523	512	495	499	508
2			503	511	527
Импорт - всего, млрд. долларов США					
1	341	317	325	331	342
2			336	352	372

С учетом изменения условий и уточнения прогноза основных факторов роста в 2015 - 2017 гг. динамика ВВП понижена на 2015 год с 2 до 1,2%, на 2016 год - с 2,5 до 2,3% и на 2017 год - с 3,3 до 3 процентов.

4.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁴

По итогам I–III кварталов 2015 г. объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей составил 590 тыс. м², что на 30% меньше аналогичного показателя прошлого года.

В III квартале 2015 г. на московском рынке были закрыты сделки совокупной площадью 767,6 тыс. м², что является рекордным квартальным показателем для всего периода существования рынка качественной складской недвижимости.

Объем сделок по итогам I–III кварталов 2015 г. Составил 1 028 тыс. м², что более чем в 2 раза выше аналогичного показателя прошлого года.

Заявляемые ставки аренды находятся на уровне 3 500–5 000 руб./м²/год для складских помещений класса А.

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	10 019,4	
в том числе, тыс. м ²	8 068,4	1 951
Прирост предложения в I–III кварталах 2015 г., тыс. м ²	590,1	
Объем сделок по аренде и продаже складских площадей в I–III кварталах 2015 г., тыс. м ²	1 028	
Доля вакантных площадей, %	9,7 ▲	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м ² /год	3 500–5 000 ▼	–
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000–1 300 ▶	–

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2014 г.

** Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и продаже складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2015

⁴ Обзор подготовлен по данным сайта: <http://www.knightfrank.ru>

Предложение

По состоянию на конец III квартала 2015 г. общее предложение складских площадей классов А и В в Московском регионе превысило 10 млн м². С начала года было введено в эксплуатацию около 590 тыс. м² складских площадей. При этом прирост в III квартале составил всего 20 тыс. м². На данный момент наблюдается снижение девелоперской активности: большинство застройщиков готовы достраивать комплексы только «под клиента».

Мы ожидаем, что в 2016 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов будет на 40% ниже, чем в 2015 г. Географическая структура объектов нового строительства по итогам I–III кварталов 2015 г. распределилась следующим образом: на южные направления (юго-запад, юг, юго-восток) пришлось 74% от всего объема введенных в эксплуатацию площадей, на северо-восток – 14% новых площадей. Остальная часть – 12% – пришлось на северное, западное и восточное направления. Стоит отметить, что с января по сентябрь в эксплуатацию были введены преимущественно крупные комплексы (более 25 тыс. м²), развиваемые сетевыми девелоперами. Мы ожидаем дальнейшего «сужения» рынка, строительство новых складских объектов будет также приходиться на крупнейших игроков.

Снижение темпов прироста нового предложения и большой объем сделок скорректировали уровень вакантных площадей в сторону понижения. Так, за июль–сентябрь 2015 г. показатель снизился на 0,7 п. п. и составил 9,7%. Стоит отметить, что на протяжении всего 2015 г. Совокупный объем вакантных площадей находится на рекордном уровне: на рынке Московского региона свободно около 1 млн м² качественных складских площадей.

Спрос

III квартал 2015 г. продемонстрировал высокую активность арендаторов и покупателей складских площадей: совокупный объем сделок по покупке и аренде качественных складов Московского региона составил 767,6 тыс. м², что более чем в 2,5 раза превысило аналогичный показатель всего I полугодия 2015 г. Совокупный объем сделок с начала текущего года составил около 1 028 тыс. м². Стоит отметить, что указанный объем преимущественно сформирован крупными сделками с площадями более 30 тыс. м².

Общий объем сделок на рынке складской недвижимости России по итогам I–III кварталов 2015 г. Составил 1 360 тыс. м², что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель прошлого года.

Если говорить о географическом распределении сделок, то их основная доля пришлось на Московский регион (75%).

В Санкт-Петербурге было заключено 12% всех сделок, 13% составила доля всех остальных городов России.

В течение 9 месяцев текущего года наиболее активными были операторы розничной торговли (на их долю пришлось порядка 2/3 объема заключенных сделок).

Распределение сделок по аренде и покупке качественных складских площадей по регионам в I–III кварталах 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение общего объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей по профилю арендатора в I–III кварталах 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

При этом более 30% всего объема сделок приходится на продуктовые сети. Кроме того, в III квартале 2015 г. были закрыты первые в текущем году сделки по покупке складских площадей, одной из сторон которых выступали также операторы розничной торговли. К сожалению, подобные сделки до сих пор являются единичными ввиду сложностей с получением заемного финансирования и наличием на рынке относительно дешевых предложений по аренде помещений.

Средний размер сделки увеличился в 1,7 раза – с 10,8 тыс. м² в I–III кварталах 2014 г. до 18,1 тыс. м² в аналогичном периоде текущего года. В отличие от кризиса 2008–2009 гг. сегодня на рынке имеется достаточное количество крупных блоков, поэтому многие компании используют появившуюся возможность и арендуют качественные складские площади на привлекательных условиях.

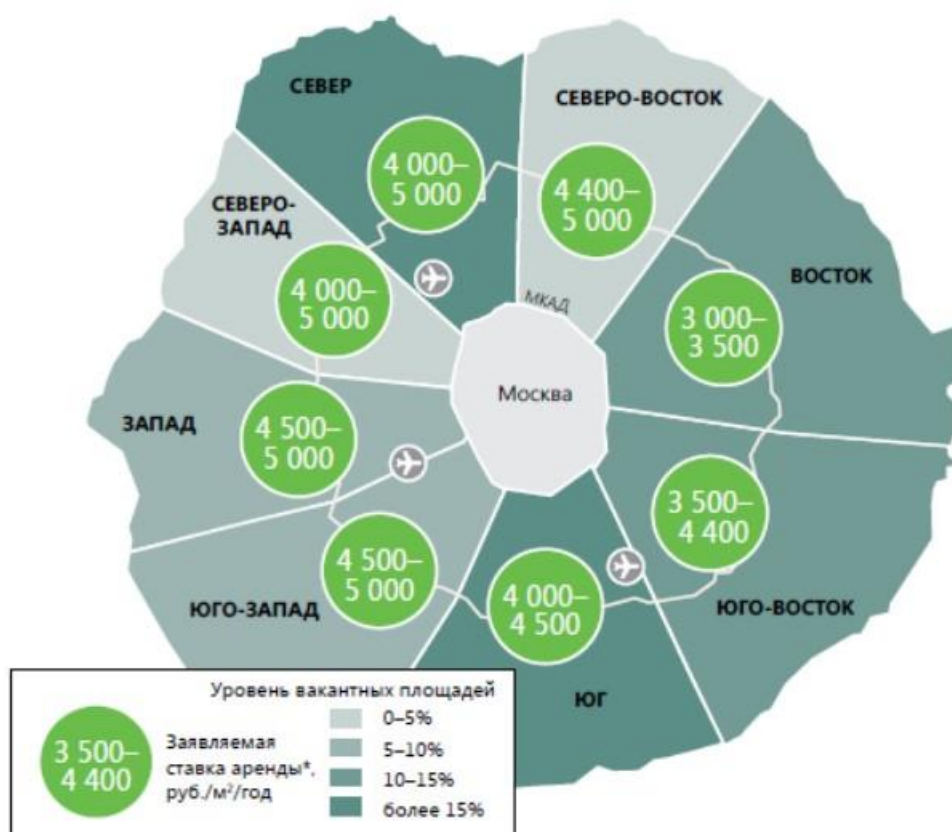
Крупнейшие сделки в I–III кварталах 2015 г.

Компания	Объект	Площадь, м ²
Сделки по аренде		
X5 Retail Group*	Логистический парк «Софьино»	65 700
«Дикси»*	Складской комплекс «А-терминал»	54 300
«Дочки-сыночки»	Логистический парк «Быково»	42 200
Сделки по продаже		
Adidas	Индустриальный парк «PNK-Чехов 2»	120 000
«Дикси»	Индустриальный парк «PNK-Северное Шереметьево»	55 100

* Компания Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2015

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



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2015

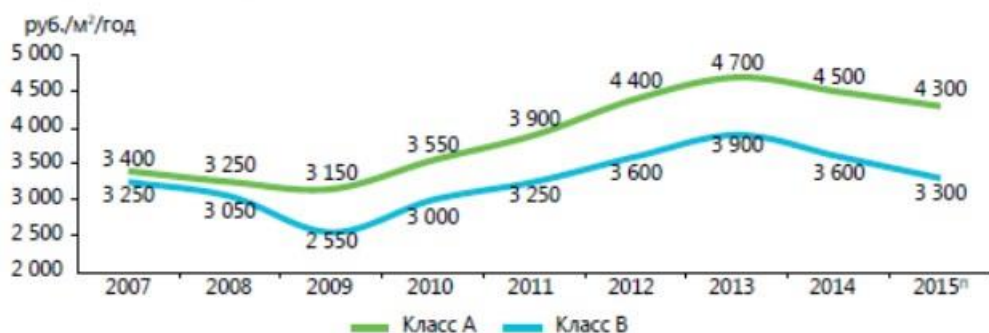
Коммерческие условия

С начала года наибольшее снижение заявляемых ставок аренды наблюдалось в I квартале 2015 г., когда в условиях высокой степени неопределенности и увеличения объемов вакантных площадей на рынке собственники активно пересматривали коммерческие условия. Во II–III кварталах коммерческие условия не претерпели существенных изменений. Так, на данный момент заявляемые арендные ставки в Московском регионе находятся в диапазоне 3 500–5 000 руб./м²/год для складских помещений класса А (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

Договоры аренды заключаются преимущественно на короткий срок (3–5 лет) по ставкам аренды, номинированным в российских рублях.

Стоит отметить, что диапазон заявляемых рублевых арендных ставок сейчас очень значителен, чего рынок не видел уже несколько лет: разница между минимальной и максимальной заявляемой арендной ставкой на складском рынке Московского региона составляет более 2 000 руб./м²/год

Динамика заявляемых ставок аренды* на складские площади в Москве в рублевом выражении



Динамика заявляемых ставок аренды* на складские площади в Москве в долларовом выражении



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
 Источник: Knight Frank Research, 2015

Прогноз

Большинство складских объектов, окончание строительства которых намечено до конца 2015 г., с высокой долей вероятности не будет введено в эксплуатацию в срок.

В связи с этим мы ожидаем, что объем нового предложения по итогам года не превысит 700 тыс. м², и это полностью совпадает с прогнозами, сделанными годом ранее в отношении 2015 г.

Высокий уровень активности, наблюдавшийся в III квартале 2015 г., наиболее вероятно, сохранится до конца года. Таким образом, объем сделок по аренде и продаже складских площадей в Московском регионе по итогам 2015 г. составит около 1,3 млн м², что в 1,5 раза превысит аналогичный показатель прошлого года и будет сопоставим с рекордным объемом сделок, закрытых в 2013 г.

Арендные ставки в случае отсутствия серьезных колебаний макроэкономических показателей останутся на текущем уровне. Кроме этого, мы ожидаем сужения диапазона ставок аренды за счет ухода с рынка наиболее дешевых предложений. По нашим прогнозам, в ближайшие 1–2 года ставки аренды будут преимущественно номинироваться в российской валюте.

В связи с низким объемом планируемого к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2015 г. нового предложения складских объектов и текущего уровня спроса мы ожидаем снижения уровня вакантных площадей до 9–9,5%

4.3. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ДЕРЕВООБРАБАТЫВАЮЩИХ СТАНКОВ РОССИИ⁵

Российский бизнес вновь лихорадит: постоянный поток негативных новостей об экономических санкциях, падении курса рубля и волатильности нефтяных цен не лучшим образом сказывается на настроении предпринимателей. Но в некоторых отраслях промышленности положение достаточно стабильно: отечественный рынок деревообрабатывающего оборудования пока не затронули экономические санкции, падение рубля и глобальное повышение цен, однако его всё-таки ожидают непростые времена.

В последние годы отрасль показывала неравномерную динамику: в 2012 г. объём продаж упал, в 2013 г. – вырос, а в 2014 г. – вновь снизился. Кроме того, далеко не всё изделия пользуются одинаковым спросом. Например, в 2011–2014 гг. снизились объёмы производства станков фрезерных, лущильных, автоматических, способных выполнять операции без смены инструмента. В тоже время производство токарных и рубильно-дробильных станков немного выросло.

Сегодня в России имеются современные заводы, которые выпускают высококачественное оборудование для лесопиления и глубокой переработки древесины. Хуже обстоит дело с оснащением для производства мебели. На российском рынке представлены только фрезерные станки с ЧПУ, вакуумные прессы, покрасочные устройства, а кромкооблицовочных, раскroечных, сверлильно–присадочных – просто нет.

По данным Росстата, большую часть рынка деревообрабатывающего оборудования занимают зарубежные производители. По объёмам импорта в стоимостном выражении лидерами стали итальянские фирмы SCM и BIESSE, немецкие WEEKE и HOMAG, шведская SODERHAMN ERIKSSON.

Чаще всего в Россию ввозятся круглопилильные, с автоматическим перемещением изделия, гибочно-сборочные, фрезерные станки. Стоимость импортных устройств растёт, начиная с 2012 г. Понятно, что в нынешних непростых условиях она станет ещё выше, поэтому возникает закономерный вопрос: когда отечественные аналоги смогут на равных конкурировать с зарубежными? Ответ на него зависит от множества различных факторов, совокупность которых приводит к неутешительным выводам.

Наши ведущие производители рассказали, что они думают по этому поводу. Директор компании «Интервесп» Михаил Смолин считает, что в сегменте простых деревообрабатывающих станков есть удачные решения, радующие покупателя соотношением бюджетной цены и хорошего качества. Однако запуск в производство современных сложных устройств требует немалых затрат времени и больших материальных инвестиций. Результат от вложений будет заметен только через 4–5 лет, поэтому возводить такие заводы необходимо уже сегодня.

Генеральный директор компании «Техноальянс» Игорь Косухин считает, что положение в отрасли сейчас близко к критическому. Развить это направление машиностроения и создавать заводы, продукция которых сможет на равных конкурировать с европейскими аналогами, можно только при условии всесторонней поддержки рынка деревообрабатывающего оборудования российским правительством.

Руководитель отдела продаж Ассоциации «КАМИ» Иван Дементьев настроен ещё пессимистичнее. Он говорит, что отрасль находится в долговременном глубоком кризисе, обусловленном как внутренними факторами, так и внешними причинами. Если в ближайшее время сложившаяся ситуация не изменится, то

⁵ Обзор рынка подготовлен по данным сайта: <http://delonovosti.ru/business/2916-rynok-derevoobrabatyvayuschego-oborudovaniya-zhdut-nelegkie-vremena.html>



существующее отставание от европейских производителей будет только увеличиваться и вскоре станет непреодолимым.

Специалисты уверены, что для этого существует только один путь – выпуск высококачественных и востребованных мебельных станков. Например, одним из главных запросов рынка являются современные многофункциональные устройства, которые можно легко перенастраивать для изготовления деталей разных форм и размеров. Они позволяют либо вообще исключить ручные операции, либо значительно сократить их объём. При этом сохраняется стабильно высокое качество обработки деталей. Сейчас такие изделия выпускают только немецкие, чешские и швейцарские фирмы. Если наши компании сумеют наладить выпуск достойных аналогов, покупатели примут их с радостью.

Многие крупные и средние фирмы, приобретавшие новое деревообрабатывающее оборудование европейских производителей, теперь переходят на закупку бывших в употреблении (а потому недорогих) станков азиатского производства. Малые предприятия, которые и раньше предпочитали изделия китайских компаний, теперь всё чаще делают выбор в пользу бюджетных отечественных аналогов. Логика наших бизнесменов проста: при сравнимой цене они оказываются более ремонтпригодными и дешёвыми в обслуживании.

5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

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

Оценщик (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке: Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами НП «АРМО», предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик: Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация: Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке: Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение: Ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки: Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Задача (назначение) оценки: Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки: Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки: Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог объекта для целей оценки: Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Недвижимость (недвижимое имущество): Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Земельный участок: Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Улучшения земельного участка (улучшения): Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию): Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

5.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

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

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$СЗП = ЗВ + ПП - ФИ - ФУ - ВУ + С_{зем.уч.},$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя;

ФИ — физический износ;

ФУ — функциональное устаревание;

ВУ — внешнее устаревание;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

рыночная стоимость земельного участка;

затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;

прибыль предпринимателя;

износ и устаревания;

стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;

рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Характеристика основных понятий затратного подхода

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

метод прямого сравнительного анализа продаж;

метод валового рентного мультипликатора;

метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Данный подход для недвижимого имущества реализуется следующими методами:

метод прямой капитализации дохода;

метод дисконтированных денежных потоков;

методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования .

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

5.4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр объекта оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

I этап. Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).

II этап. Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На земельном участке расположен производственно-складской комплекс.

Анализ земельного участка как условно свободного.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к нижеследующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилой зоне.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок, отнесен к землям населенных пунктов. Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на данном участке зданий или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство промышленных объектов. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (жилого объекта):

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии объекта производственно-складского назначения, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенных на участке строений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструкционные и экономические возможности.

Исходя из юридической правомочности, единственным возможным вариантом использования зданий, расположенных на земельном участке является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий не проводился.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке производственно-складской недвижимости, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство производственно-складских объектов.

6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил Исполнителю выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемого объекта;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия применения сравнительного подхода:

наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия применения доходного подхода:

существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании затратного подхода для определения рыночной стоимости.

Применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, по мнению Исполнителя является некорректным, поскольку на открытом рынке не представлены объекты, аналогичные оцениваемому-производственно-складские базы, где часть зданий не завершены строительством.

Подводя итоги вышеизложенного, Исполнитель проводит оценку в рамках затратного подхода.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

В результате анализа Исполнитель обосновал в п. 6.1 Отчета использование в рамках затратного подхода для оценки зданий и сооружений следующий метод: метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту – МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®),

Описание метода сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$ЗЗ = \text{Сср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сср.ед. – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V – количество сравнительных единиц, (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (Сср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2008 г. (в ценах на 01.01.2008 г.);

С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2010 г. (в ценах на 01.01.2010 г.);

С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2010 г. (в ценах на 01.01.2010 г.);

С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2010 г. (в ценах на 01.01.2010 г.);

С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2010 г. (в ценах на 01.01.2010 г.);

региональные и отраслевые справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС);

открытые источники информации о ценах строительства (печатные издания, ресурсы Интернет).

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ® определяются затраты на замещение.

При использовании открытых источников информации о ценах строительства определяются затраты на замещение.

Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

1. Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.". В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (К1)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в регионе расположения объекта оценки от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Промышленные здания/Складские здания и сооружения», данный коэффициент для региона Московская область составил величину 1,00.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в регионе расположения объекта оценки от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Промышленные здания/Складские здания и сооружения», данный коэффициент для региона Московская область составляет величину 1,0.

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской и регионе расположения объекта оценки. Определяется по данным справочника оценщика «Межрегиональный информационно-

аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". КО-ИНВЕСТ®, выпуск 87, апрель 2014 г. Табл. 8.2.1». Данный коэффициент равен 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме ($V_o/V_{ср}$)	Коэффициент (K4)
<0,1	1,24
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,2
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,86

Корректирующие коэффициенты на отличия в площади оцениваемого объекта и аналога

На разницу в площади ($S_o/S_{ср}$)	Коэффициент (K4)
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,50	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Указанный корректирующий коэффициент рассчитывается по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, Вып. 87, апрель 2014, Вып. 67, апрель 2009, стр. 39 Табл. 2.2.2 "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ", а также по данным сайта: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx. Итоговый коэффициент составил 2,2667 (КС-1) и 2,3281 (КС-4).

После внесения вышеописанных поправок справочная стоимость сравнительной единицы корректируется на величину издержек на финансирование капитальных вложений.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в Отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (Иф).

Издержки – выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

Иф% – издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП – прямые издержки на строительство;

ИК – косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)n,$$

где:

n – период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$Иф\% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1$$

где:

i – порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i – доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

n_i – продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R – значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = Rcc \times Дсс + Rzc \times Дзс,$$

где:

R – значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

Rcc – доходность собственных средств;

Дсс – доля собственных средств в общих затратах на строительство;

Rzc – стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

Дзс – доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (Дсс) и доли заемных средств (Дзс) в общих затратах на строительство

По данным Заказчика, при строительстве новых производственных мощностей, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 30%, заемных 70%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$Дсс = 0,3;$$

$$Дзс = 0,7.$$

Определение стоимости заемных средств (Rzc) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;

курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии.

Исполнитель запросил у Заказчика информацию о том, капитализируются затраты по займам или нет. Заказчик предоставил информацию о том, что при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости. На дату оценки $R_{зс}$ составляет 16,9% (по данным "Бюллетеня банковской статистики" №3(202)).

Вывод: руководствуясь данными Заказчика о капитализации затрат, Исполнитель принял для расчетов средневзвешенной величины процентной ставки по кредитам в рублях показатель, равный 16,9%, соответственно, $R_{зс} = 16,9\%$.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = BC + P,$$

где:

BC - безрисковая ставка дохода,

P - премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята ставка рефинансирования ЦБ, которая на дату оценки составила 11,37%.

Премия за риск строительства объекта (P)

Допущение. Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования". "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода

определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты".

По данным различных оценочных изданий, диапазон премий (надбавок) за риски может составлять от 0% до 5%.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков :

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Ниже рассмотрен каждый из перечисленных видов риска и приведен расчет премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков.

Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	экономическая нестабильность в стране	1								
2	инфляция					1				
3	сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли		1							
4	дефицит бюджетных средств		1							
Маркетинговые риски										
5	невыход на проектную мощность					1				
6	работа не полную мощность							1		
7	выпуск продукции низкого качества	1								
Технологические риски										
8	ошибки в проектировании	1								
9	недостатки технологии и неправильный выбор оборудования		1							
10	ошибочное определение мощности		1							
11	недостатки в управлении					1				
12	нехватка квалифицированной рабочей силы			1						
13	отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала		1							
14	срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих			1						
15	срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)		1							
16	повышение цен на сырье, энергию и комплектующие							1		
17	увеличение стоимости оборудования					1				
Риски участников проекта										
18	риска невыполнения обязательств кредиторами								1	
19	принудительного изменения валюты кредита		1							
20	сокращения лимита валюты			1						
21	приостановления (прекращения) использования кредита					1				
22	ужесточения (сокращения) сроков возврата кредита и выплаты процентов									1
Политические риски										
23	изменения торгово-политического режима и таможенной политики	1								
24	изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ		1							

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
25	изменения в системах экспортного финансирования			1							
26	социально-экономическая нестабильность РФ					1					
27	опасность национализации и экспроприации			1							
28	изменения законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)			1							
29	сложность с репатриацией прибыли				1						
30	геополитические риски			1							
31	социальные риски				1						
Юридические риски											
32	несовершенства законодательства					1					
33	неправильного оформления документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т.п.						1				
Экологические риски											
34	изменения законодательства в части требований к окружающей среде			1							
35	аварий					1					
36	изменения отношения к проекту властей и общественности			1							
Строительные риски											
Строительные риски категории "А"											
37	задержками в строительстве						1				
38	невыполнением обязательств поставщиком, дефектами в оборудовании, технологии							1			
39	срывами сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика							1			
Строительные риски категории "Б"											
40	снижение качества продукции					1					
41	некомпетентность менеджмента		1								
42	экспортно-импортные		1								
43	юридический форс-мажор			1							
44	физический ущерб			1							
45	транспортные				1						
46	снабжения			1							
47	несовместимость оборудования				1						
48	Специфические риски проекта					1					
49	Обстоятельства непреодолимой силы					1					
Итого:											
Количество наблюдений		4	10	12	4	11	2	4	1	1	
Взвешенный итог		4	15	24	10	33	7	16	4,5	5	
Итого:											118,5
Количество факторов											49
Премия за риск строительства объекта, %											2,42%

На дату оценки премия за риск строительства объекта (P) составляет 2,42%.

Таким образом, доходность собственного капитала (Rcc) составляет:

$$R_{cc} = 11,37\% + 2,42\% = 13,79\%.$$

Расчет значения годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (R) представлен в таблице ниже.

№ п/п	Параметры	Значения
1	Цель определения стоимости, используемые стандарты	Залог
2	Капитализация процентов по кредитам (в соответствии с учетной политикой предприятия)	Проценты капитализируются
3	Расчет требуемой доходности на собственные средства , Rcc	13,79%
3.1	безрисковая ставка на денежный поток в валюте затрат на строительство (БС)	11,37%
3.2	Премия за риск строительства объекта (P)	2,4%
4	Доходность на заемные средства (проценты по инвестиционным кредитам), Rzc	17,21%
5	Доля собственных средств (Дсс) в общих затратах на строительство	30%
5.1	Доля доходности на собственные средства в соответствии с целью оценки	Дсс = 0,3
6	Доля заемных средств (Дзс) в общих затратах на строительство	70%
6.1	Доля доходности на заемные средства в соответствии с целью оценки	Дзс = 0,7
7	Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений, %	$R = R_{cc} \times Дсс + R_{zc} \times Дзс = 13,79\% \times 0,3 + 17,21\% \times 0,7 =$

№ п/п	Параметры	Значения
		16,19%

Расчет издержек на финансирование при определении затрат на замещение

№ квартала п/п	Количество месяцев с начала строительства*	Количество месяцев до окончания строительства	Норма задела СМР по кварталам, % сметной стоимости*	Норма задела СМР (себестоимость строительства) по кварталам	Ежеквартальные плановые вложения	Стоимость ежеквартальных плановых вложений на дату окончания строительства при капитализации и издержек на финансирование	Доход на вложенный капитал
1	3	14	20%	0,20	0,20	0,2413	0,0413
2	6	11	44%	0,44	0,24	0,2781	0,0381
3	9	8	68%	0,68	0,24	0,2672	0,0272
4	12	5	92%	0,92	0,24	0,2566	0,0166
ИТОГО:					1	1,0432	0,1232
Примечание					Издержки на финансирование (К7) с учетом периодичности инвестирования составляют:		
-	Издержки на финансирование капиталовложений (за год)				16,19%		

Таким образом, справочная стоимость сравнительной единицы корректируется в сторону увеличения на рассчитанное значение издержек на финансирование капитальных вложений в размере 12,32%.

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы (в расчетных таблицах данные значения представлены в столбце "Затраты на воспроизводство (замещение) сравнительной единицы на дату оценки, руб.").

Таким образом, расчет затрат на замещение методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5 \times (1 + Ифин) \times Взд(Sзд),$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

К1 – регионально-климатические поправки;

К2 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К3 – региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К4 – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К5 – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Ифин – издержки на финансирование, %;

Взд(Sзд) – количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Степень готовности объекта определялась исходя из информации представленной Заказчиком. Указанная информация приведена в разделе описания объекта оценки.

Применяемые методы определения величины совокупного износа зданий

В связи с тем, что объектом оценки выступают объекты недвижимого имущества незавершенные строительством расчет физического, функционального и внешнего износа не осуществлялся.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки незавершенных строительством представлен в таблице ниже.

Начало таблицы

№ п/п	Наименование основного средства	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность здания	Площадь застройки, кв. м	Материал фундамента	Материал стен	Материал перекрытия	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв.м, шт, км, куб. м)
1	Цех ж/б изделий с АБК, 4075,4 кв.м	Московская обл., Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11, лит. А	4 075,40	30 728,00	2	3807	ж/б	ж/б	ж/б	КС-1	3 П	МСЕ-1	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" на 01.01.2010 г.	С3.03.002	КС-1	01.01.2010	куб. м
2	Объект незавершенного строительства, цех подготовки пиломатериалов	Московская обл., Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11, лит. Б1	970,90	9 224,00	1		бетон	сэндвич-панели	металл	КС-6	3 П	МСЕ-1	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" на 01.01.2010 г.	С4.03.272	КС-6	02.01.2010	кв. м
3	Объект незавершенного строительства, цех каркасно-панельного домостроения	Московская обл., Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11, лит. Б2	4 397,50	47 001,00	2	4397,50	бетон	сэндвич-панели	металл	КС-6	3 П	МСЕ-1	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" на 01.01.2010 г.	С4.03.518	КС-6	03.01.2010	кв. м
4	Склад цемента	Московская обл., Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11, лит А4, Г, Г1	114,80				ж/б	кирпичные	ж/б	КС-1	3 П	МСЕ-1	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" на 01.01.2010 г.	С3.07.052	КС-1	04.01.2010	кв. м
5	Трансформаторная подстанция	Московская обл., Ступинский р-н, г. Ступино,	54,40	313,00	1	67	ж/б	кирпичные	ж/б	КС-1	3 П	МСЕ-1	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Промышленн	П3.19.074	КС-1	01.01.2008	куб. м

№ п/п	Наименование основного средства	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность здания	Площадь застройки, кв. м	Материал фундамента	Материал стен	Материал перекрытия	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв.м, м, шт, км, куб. м)
		ул. Жданова, вл. 11, лит А1											ые здания" на 01.01.2008 г.				
6	Трансформаторная подстанция (территория ЖБИ)	Московская обл., Ступинский р-н, г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11	66,10	380,32			ж/б	кирпичные	ж/б	КС-1	3 П	МСЕ-1	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" на 01.01.2008 г.	ПЗ.19.074	КС-1	01.01.2008	куб. м
			9 679,10	87 646,32		8 271,60											

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование основного средства	Количество сравнительных единиц аналога, площадь/объем, кв. м/куб. м	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Регионально-климатические поправки (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К5)	Идержки на финансирование, %	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупного износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Степень готовности, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. с учетом степени готовности объекта
1	Цех ж/б изделий с АБК, 4075,4 кв.м	30 000,00	1 443	1,024	30 728	1,000	1,000	1,000	1,000	2,267	12,32%	3 674	112 909 260	24	84	29%	0%	0%	28,57%	80 649 471	100,0%	80 649 471
2	Объект незавершенного строительства, цех подготовки	900,00	12 051	1,079	971	1,000	1,000	1,000	1,000	2,328	12,32%	31 513	30 595 927	0	27	0%	0%	0%	0,00%	30 595 927	95,0%	29 066 131

№ п/п	Наименование основного средства	Количество сравнительных единиц аналога, площадь/объем, кв. м/куб. м	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Регионально-климатические поправки (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К5)	Издержки на финансирование, %	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупного износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Степень готовности, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. с учетом степени готовности объекта
	пилотматериалов																					
3	Объект незавершенного строительства, цех каркасно-панельного домостроения	2 880,00	9 912	1,52 7	4 398	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,93 0	2,32 8	12,32 %	24 104	105 998 869	0	27	0%	0 %	0 %	0,00%	105 998 869	95,0%	100 698 926
4	Склад цемента	420,00	6 233	0,27 3	115	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,20 0	2,26 7	12,32 %	19 044	2 186 243	0	84	0%	0 %	0 %	0,00%	2 186 243	95,0%	2 076 931
5	Трансформаторная подстанция	300,00	4 112	1,04 3	313	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	2,26 7	12,32 %	10 468	3 276 427	48	84	57 %	0 %	0 %	57,14 %	1 404 183	100,0%	1 404 183
6	Трансформаторная подстанция (территория ЖБИ)	300,00	4 112	1,26 8	380	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,95 0	2,26 7	12,32 %	9 944	3 782 044	10	84	12 %	0 %	0 %	11,90 %	3 331 801	100,0%	3 331 801
													258 748 769							224 166 494		217 227 443

7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С целью определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Исполнитель применяет метод прямого сравнительного анализа продаж.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж:

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке земельных участков можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и определение единицы и элементов сравнения.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Расчет стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка, расчет стоимости Объекта оценки.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

-информационные порталы Internet: www.roszem.ru, www.geodevelopment.ru, www.irr.ru, www.cian.ru и др.

Так как объектом оценки являются земельные участки, в рамках данного Отчета в качестве объектов-аналогов подбирались земельные участки.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов недвижимого имущества, расположенных в Московском регионе, выставленных на продажу в декабре 2015 г. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости оцениваемого земельного участка

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
6	Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11	Московская обл., Ступинский р-н, с. Семеновское	Московская обл., Ступинский р-н, пгт. Михнево	Московская область, Каширский р-н, д. Малеево	Московская обл., Ступинский р-н, д. Починки	Московская обл., Ступинский р-н, пгт. Михнево
		90 км от МКАД	76 км от МКАД	60 км от МКАД	95 км от МКАД	83 км от МКАД	60 км от МКАД
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование земельного участка	Под размещение деревообрабатывающего производства	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
9	Площадь земельного участка, кв. м	16 409	10 000	20 000	17 000	300 000	60 000
10	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
11	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
12	Цена предложения, (право собственности и НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб		7 500 000	14 000 000	14 000 000	270 000 000	42 000 000
13	Цена предложения, (право собственности и НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м		750	700	824	900	700
14	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	http://www.roszem.ru/land/316060/	http://www.roszem.ru/land/365888/	http://www.roszem.ru/land/400525/	http://www.roszem.ru/land/352384/	http://www.roszem.ru/land/428169/

Внесение корректировок

Если в результате сопоставления аналогичных земельных участков с оцениваемым участком по элементам сравнения было выявлено, что различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами отсутствуют, корректировка принимается равной 0%. Ниже представлены элементы сравнения, по которым величина корректировки была принята равной 0%:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок земельных участков имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

На основании телефонных переговоров с риэлторами и представителями собственников предлагаемых к продаже аналогичных объектов-аналогов выявлено, что все цены предложения указаны с учетом возможности снижения изначально заявленной цены. Таким образом, в рамках данного Отчета цены предложения объектов-аналогов могут отличаться от цен, указанных в объявлениях, так как в большинстве случаев озвученные собственниками в процессе телефонных переговоров цены оказываются ниже ранее опубликованных. Но, не смотря на это, руководствуясь принципом консервативного проведения оценки, Исполнитель дополнительно скорректировал цены предложения на величину корректировки на фактор цены предложения (корректировки на уровень возможного торга).

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации для определения диапазонов скидки на торг являются специалисты риэлтерских организаций. На основании произведенных консультаций с представителями крупнейших агентств недвижимости Московского региона, изучения материалов, публикуемых аналитическими центрами, и произведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости выявлено, что размер скидки на торг в процессе переговоров с собственниками объектов в среднем варьируется в диапазоне 5—15%.

Таким образом, на основании вышеизложенных наблюдений и фактов Исполнитель пришел к выводу, что размер допустимой скидки на результаты возможного торга (уторговывание) может составлять в среднем 5—15%. В рамках данного Отчета корректировка на результаты возможного торга (уторговывание) принимается равной среднему значению и составляет 10%.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемого земельного участка.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков при прочих равных условиях цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

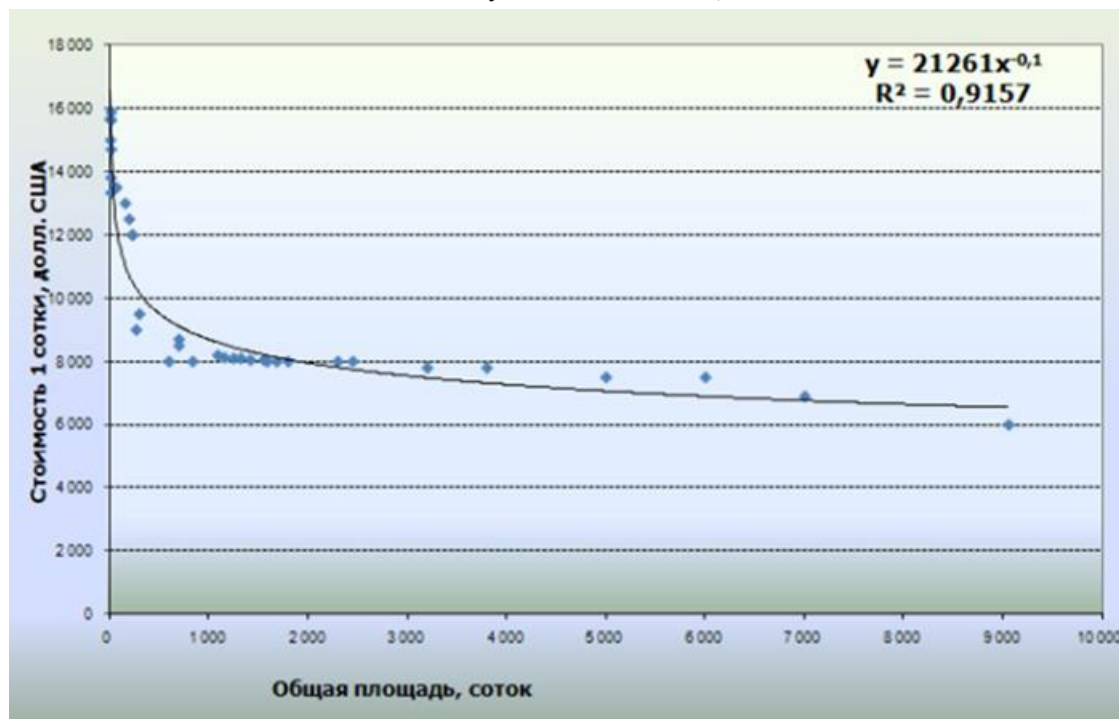
Величина данной корректировки была определена Исполнителем на основании исследования рынка земельных участков Московской области.

В первую очередь было рассчитано соотношение цен-продаж на объекты недвижимого имущества, не отличающихся по другим параметрам (местоположение, состояние, подъездные пути, инфраструктура и т. д.), кроме площади. При этом в расчет принимались данные о земельных участках, полученные с использованием консультативно-информационного программного комплекса Realto, информационного

портала "Roszem", информационного портала "Mosoblzem". В окончательную выборку вошло 36 земельных участков сельскохозяйственного назначения под дачное строительство, расположенных в Истринском районе на расстоянии 27—40 км от МКАД. Выбор земельных участков именно с данной категорией и местоположением обусловлен тем, что в настоящее время по этому району представлено наибольшее количество объектов, на основании которых можно проследить тенденцию зависимости стоимости земельных участков от площади.

Проведенное исследование рынка показывает, что для земельных участков цена продажи 1 сотки (100 кв. м) в зависимости от площади изменяется интервальным образом. Величина корректировки на площадь земельного участка была рассчитана на основании рыночных данных цен предложений земельных участков, расположенных в Московской области. На основании данных рынка земли Московской области можно рассчитать корректировку на площадь с высокой степенью достоверности, так как рынок земельных участков Московской области более развит по сравнению с рынками аналогичных объектов остальных регионов РФ. Как показывает обзор региональных рынков земельных участков, зависимость цены предложения участка от его площади при прочих равных условиях во всех регионах одинакова. Таким образом, величина корректировки, рассчитанная на основании информации рынка земли Московской области, применима для остальных регионов.

Зависимость стоимости 1 сотки земельного участка от площади объекта



Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов изменения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальной R2. Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R2) имеет степенная модель.

На графике 6.1 представлена функциональная зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = 21\,261,0 * X^{-0,1}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, долл. США/сот.;

X – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, корректировка на размер общей площади определялась по следующей формуле:

$$K_{пл} = ((21\,261,0 * Соц^{-0,1}) / (21\,261,0 * Сан^{-0,1}) - 1) * 100\%$$

где:

Кпл — корректировка на размер общей площади земельного участка, %;

Соц — площадь оцениваемого объекта;

Сан — площадь объекта-аналога.

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);

показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;

вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;

средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается)	-	7 500 000	14 000 000	14 000 000	270 000 000	42 000 000
3	Цена предложения, руб./кв. м (право собственности НДС не облагается)	-	750	700	824	900	700
4	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	750	700	824	900	700
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	750	700	824	900	700
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	750	700	824	900	700
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	675	630	741	810	630
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	675	630	741	810	630
9	Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., г. Ступино, ул. Жданова, вл. 11	Московская обл., Ступинский р-н, с. Семеновское	Московская обл., Ступинский р-н, пгт. Михнево	Московская область, Каширский р-н, д. Малеево	Московская обл., Ступинский р-н, д. Починки	Московская обл., Ступинский р-н, пгт. Михнево
	Удаленность от МКАД, км	90 км от МКАД	76 км от МКАД	60 км от МКАД	95 км от МКАД	83 км от МКАД	60 км от МКАД
	Корректировка на характеристику местоположения объекта, (%)	-	-5,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	641	567	741	810	567
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	641	567	741	810	567
11	Разрешенное использование земельного участка	Под размещение деревообрабатывающего производства	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов	Под размещение промышленных объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	641	567	741	810	567
12	Площадь земельного участка, кв. м	16 409,0	10 000,0	20 000,0	17 000,0	300 000,0	60 000,0
	Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-5,00%	2,00%	0,00%	34,00%	14,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	609	578	741	1 085	646
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	609	578	741	1 085	646
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
	(отсутствие) коммуникаций, (%)							
	Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	-	609	578	741	1 085	646	
15	Показатель совокупной корректировки	-	20,00%	22,00%	10,00%	44,00%	34,00%	
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,00	4,55	10,00	2,27	2,94	
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,19%	18,36%	40,39%	9,18%	11,88%	
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м		705					
Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (право собственности НДС не облагается)							705	
Общая площадь земельного участка, кв. м							16 409,0	
Рыночная стоимость земельного участка, руб., (право собственности НДС не облагается)							11 568 345	
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США							67,6698	
Рыночная стоимость земельного участка, долл. США, (право собственности НДС не облагается)							170 953	

Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$Сзп = 33 (ЗВ) - СИ + Сзем.уч.,$$

где:

Сзп – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Сзем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода представлена в таблице ниже.

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. с учетом степени готовности объекта
1	Цех ж/б изделий с АБК, 4075,4 кв. м	4 075,40	85 520 341
2	Объект незавершенного строительства, цех подготовки пиломатериалов	970,90	30 226 539
3	Объект незавершенного строительства, цех каркасно-панельного домостроения	4 397,50	105 954 766
4	Склад цемента	114,80	2 214 139
5	Трансформаторная подстанция	54,40	1 469 201
6	Трансформаторная подстанция (территория ЖБИ)	66,10	3 410 803
		9 679,10	228 795 788

В том числе стоимость земельного участка:

Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Земельный участок	16 409	11 568 345

Итоговая стоимость объектов оценки, определенная в рамках Затратного подхода составляет:

228 795 788 руб.

(Двести двадцать восемь миллионов семьсот девяносто пять тысяч семьсот восемьдесят восемь) руб.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДА ДОЛГОСРОЧНОЙ ИНДЕКСАЦИИ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ (ИНДЕКСАЦИЯ)

Данный метод (так называемое "Индексирование", "Индексный метод") применяется для машин, оборудования, установок, по которым недостаточно информации для использования других методов.

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство (ЗВ) оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:



первоначальная балансовая стоимость;
дата оценки;
дата ввода в эксплуатацию.

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗВ = Сбал. \times К,}$$

где:

Сбал. – балансовая стоимость инвентарной позиции, руб.;

К – корректировка с даты постановки на баланс (даты последней переоценки) к дате оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода следует иметь в виду следующие допущения:

индекс изменения цен имеет усредненное значение;

не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости (Сбал.), дата ввода определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика. Первоначальная балансовая стоимость включает все сопутствующие затраты.

В качестве индексов изменения цен были использованы данные с сайта: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества представлен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование ОС	Дата ввода в эксплуатацию/принятия к бух. Учету	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Используемый метод в рамках подхода к оценке	Корректировка на баланс (даты последней)	Затраты на воспроизводство на дату оценки, без учета НДС, руб.	Срок полезной жизни с даты постановки	Физический износ, %	Функциональное устаревание	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		
1	Линия автоматической торцовки и оптимизации OPTICUT450 Dimter	26.03.2012	4 954 237,29	н/д	Индексация	1,4034	6 952 777	17,0	3,7	22%	0%	0%	22%	5 439 157
2	Линия сортировки/маркировки Dimter	26.03.2012	4 000 000,00	н/д	Индексация	1,4034	5 613 600	17,0	3,7	22%	0%	0%	22%	4 391 519
4	Автоматический станок для торцовки бруса SC-3 HUNDEGGER	25.04.2011	10 986 531,04	н/д	Индексация	1,4469	15 896 412	17,0	4,6	27%	0%	0%	27%	11 574 177
5	Принимающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	13.05.2011	2 201 471,13	н/д	Индексация	1,4407	3 171 659	17,0	4,6	27%	0%	0%	27%	2 318 483
6	Подающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	25.04.2011	2 855 033,04	н/д	Индексация	1,4469	4 130 947	17,0	4,6	27%	0%	0%	27%	3 007 743
	ИТОГО:		24 997 272,50	0			35 765 395							26 731 079

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В рамках определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель применил затратный, подход.

В связи с этим, согласование и взвешивание полученных результатов не требуется.

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составила, без учета НДС:

255 526 867 руб.

(Двести пятьдесят пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот шестьдесят семь) руб.

3 776 084 долл. США

(Три миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч восемьдесят четыре) долл. США

№ п/п	Наименование основного средства	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Недвижимое имущество	228 795 788
2	Движимое имущество	26 731 079
3	Итого	255 526 867

В том числе:

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. с учетом степени готовности объекта
1	Цех ж/б изделий с АБК, 4075,4 кв.м	4 075,40	85 520 341
2	Объект незавершенного строительства, цех подготовки пиломатериалов	970,90	30 226 539
3	Объект незавершенного строительства, цех каркасно-панельного домостроения	4 397,50	105 954 766
4	Склад цемента	114,80	2 214 139
5	Трансформаторная подстанция	54,40	1 469 201
6	Трансформаторная подстанция (территория ЖБИ)	66,10	3 410 803
		9 679,10	228 795 788,00

№ п/п	Наименование ОС	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Линия автоматической торцовки и оптимизации OPTICUT450 Dimter	5 439 157
2	Линия сортировки/маркировки Dimter	4 391 519
4	Автоматический станок для торцовки бруса SC-3 HUNDEGGER	11 574 177
5	Принимающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	2 318 483
6	Подающий стол Profi 12500 мм LISSMAC	3 007 743
	ИТОГО:	26 731 079

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Земельный участок	16 409	11 568 345

10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;

у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7 утвержденные приказами № 256, 255, 254, 611 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям СРО «АРМО».

11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

1. Бочкарев В.В. Основные принципы определения залоговой стоимости объекта недвижимости. //Вопросы оценки. 1999. №1. – С. 8-12;
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник.– 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002;
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001;
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КНОРУС, 2008;
5. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М. Маросейка, 2009. – 416 с.;
6. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы. – Нижний Новгород, 2011. – 204 с.;
7. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. – Нижний Новгород, 2014. – 257 с.;
8. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2007. – 422 с.;
9. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.;
10. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.;
11. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.;
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело Лтд., 1997. – 480 с.;
14. Шевчук Д. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов н/Д : Феникс, 2007;
15. Экономика недвижимости: учебное пособие / под ред. Виноградова Д.В. – Владимир, 2007. – 136 с.



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ИСПОЛНИТЕЛЯ**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 апреля 2009 г.

№

2281-09

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Нагдаев Константин Владимирович

Паспорт 68 04 №163988 выдан
Октябрьским РУВД г. Тамбова
28.10.2004

(Ф.И.О. гражданина)

(Имя, фамилия, место рождения, дата рождения)

Институт профессиональной оценки
диплом I № 233571, 02.10.2008

(Имя, фамилия, номер диплома, дата выдачи диплома и наименование образовательной организации)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1563 от « » 8 апреля 2009 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор ИП АРМО
Должность, наименование лица



Москва





Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 252 / 2008


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано *Нагаеву Константину Владимировичу* в том, что он(а) с *03 октября 2011 г.* по *17 октября 2011 г.* получил(а) свою квалификацию в *на Московском государственном университете технологий и управления им. К.Г. Вульфского* по *программе "Оценочная деятельность"* в объеме *104 часов*

За время обучения след(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1. Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>2. Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	<i>отлично</i>
<i>Экзамен</i>		<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку в (на) *ООО "НСИ"*

выполнил(а) или эту работу на срок *нес*


 Ректор (подпись) *[Signature]*
 Секретарь

Город *Москва* от *2011*

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер *4007*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-030228/15**

«12» мая 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** **Нагдаев Константин Владимирович**
Паспортные данные: 6804, 163988, выдан Октябрьским РУВД г. Тамбова 28.10.2004 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «14» мая 2015 года по «13» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 1.000.000 (Один миллион)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 100.000 (Сто тысяч)**.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** **Рублей 2.250 (Две тысячи двести пятьдесят)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **10.06.2015г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Нагдаев Константин Владимирович
Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.С. действующий на основании Доверенности № 3894171-3 от 26.03.2015 г.)



ПОЛИС № ОТ- 60000596830060

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» на основании Заявления от 13.08.2015 г., «Правил комбинированного страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, далее Правила и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007 г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.


СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ» в лице Руководителя отдела корпоративных продаж Гусаровой Любови Витальевны, действующей на основании Доверенности № 155/4/15-Ю от 27.01.2015 г. 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 5, стр. 2; тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 997950001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Кейгруп» в лице Генерального директора Нагдаева Константина Владимировича Юр. адрес: 107023, Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 1 Факт. адрес: 107023, Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 1 Тел.: 8(495)64-300-65 ИНН 7718077517 КПП 771801001 р/сч 40702810300000030401 ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» кор/сч 30101810400000000555 БИК 044525555
Выгодоприобретатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ РИСК, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
Застрахованное лицо	Страхователь.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	14 августа с 00,00 часов 2015 г. по 24,00 часа 13 августа 2016 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Годовой лимит ответственности: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА безусловная	Не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 000 (Семь тысяч) рублей
СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00,00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии) на расчетный счет Страховщика.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	Неотъемлемой частью полиса являются: 1. Правила; 2. Заявление Страхователя.

Условия договора страхования согласованы. Данный Полис одновременно является формой договора страхования в соответствии с пунктом 1.1 Правил страхования и согласованы. Правила получены. Правила к настоящему Полису и являются неотъемлемой его частью.

Страхователь ООО «Кейгруп»
М.П. Нагдаев К.В./
М.П. Полис выдан 14 августа 2015 г.

Страховщик ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»
М.П. Гусарова Л.В./

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

КОПИЯ
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним****СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА****Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области**

повторное, взамен свидетельства : серия HAN № 0141220 , дата выдачи 06.07.2005

Дата выдачи:

"07" мая 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №01/04 от 15.04.2005г**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС", ИНН: 7715550005, ОГРН: 1057746047457, дата гос.регистрации: 12.01.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Огородный, д.5, стр.7**Вид права:** Собственность**Объект права:** Цех ж/б изделий с АБК, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 4075,4 кв. м, инв.№ 298.084-5778/1, лит. А, адрес объекта: Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11**Кадастровый (или условный) номер:** 50:33:10:01179:007**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-33/022/2005-61


Регистратор

Генералова Е. А.



50 - HKN 212473

КОПИЯ
С КОПИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Цех эс/б изделий с АБК

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ступинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ступино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Жданова
Номер дома	владение 11	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	298:084-5778/1	

Технический паспорт составлен по состоянию на

15 сентября 2004 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО "АРДИС"		Руководитель комплексной производственной группы Ступинского филиала ГУП МО "МОБТИ"	
Григорьянц О.В.			



г. Моск-

3. Общие сведения о здании

Наименование Цех ж/б изделий с АБК
 Год завершения строительства _____
 Год ввода в эксплуатацию _____
 Материал стен _____
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____
 Строительный объем 30728 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 4 075,4 кв.м
 Площадь застройки 3807,4 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 2 283 333,33 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
 (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание



4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 сентября 2004 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	2 000		2 283 333,33

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ КОПИЯ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(для объектов незавершенного строительства)

Дата 03 ноября 2011 г.

Кадастровый номер ---

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 298-084-5778/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Цех ж/б изделий с АБК

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ступинский район	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ступино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Жданова
Номер дома	владение 11	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 4075,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
 количество этажей 2, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2000

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:33:0040122:37

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества ---

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 298-084-5778/1 по состоянию на 15.09.2004 г. Сведения, содержащиеся в ситуационном плане объекта недвижимости, недостаточны для однозначного определения местоположения границ земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ",
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
 Ступинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

(подпись)

(подпись)

г. Моск.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

"08" мая 2009 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2009 №4-В/ОП

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС", ИНН: 7715550005, ОГРН: 1057746047457, дата гос.регистрации: 12.01.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Огородный, д.5, стр.7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение деревообрабатывающего производства, общая площадь 16409 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11

Кадастровый (или условный) номер: 50:33:004 01 22:0037

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" мая 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-33/024/2009-031

Регистратор

Солодкова О.А.



(подпись)

50-НГВ 773040

КОПИЯ

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Московской области, Ступинский отдел

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

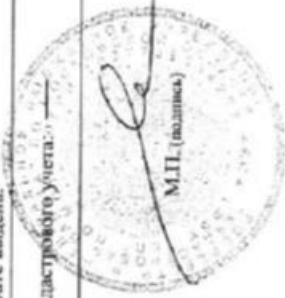
20.10.2011 № МО-11/3В/1-605747

В.1

1	Кадастровый номер	50:33:0040122:37	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
4	Общие сведения							
5	Предельные номера:	-						
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.06.2007						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.							
7	Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Ступино, ул. Жданова, владение 11							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	---	весь	---	---	---	---	---	---
9	Разрешенное использование: Под размещение деревообрабатывающего производства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ---							
11	Площадь: 16409 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 11408685.43	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 695.27	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
15	Сведения о правах: Правовладелец		Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС"		Вид права		Собственность	
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:33:0040122:37 равнозначен кадастровому номеру 50:33:004 01 22:0037.							
17	Особые отметки							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков: ---							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ---							

Начальник отдела
(наименование должности)

Е.А. Алексеева
(инициалы, фамилия)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КОПИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"24" апреля 2012 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2009 №4-В/ЮР

• Разрешение на строительство от 20.10.2011 №RU 50528104-052/11

• Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) от 24.02.2012 №298:084-23865/4, выдавший орган: Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС", ИНН: 7715550005, ОГРН: 1057746047457, дата гос.регистрации: 12.01.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Огородный, д.5, стр.7

Вид права: Собственность

Объект права: Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, площадь застройки 970,9 степень готовности 95%, инв.№ 298:084-23865/4, лит. Б1, адрес объекта: Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-33/019/2012-176

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-33/019/2012-176

Регистратор

Куликова И. В.



(подпись)

50-АГН 671621

КОПИЯ

УТВЕРЖЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому ООО «АРДИС»

(наименование застройщика)

127254, г. Москва, Огородный пр. д.5, стр. 7

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

полное наименование организации – для юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU 50528104 - 052111

Администрация городского поселения Ступино Ступинского муниципального района

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

Московской области

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
деревобрабатывающего производства для выпуска каркасно-панельных домов в составе:

(наименование объекта капитального строительства)

- реконструкция склада цемента под административно-производственный корпус;
- строительство цеха по подготовке пиломатериалов;
- строительство цеха по производству каркасно-панельных домов и заблокированный с ним склад готовой продукции;
- строительство отопительной котельной со складом опилок;
- строительство двух блоков камер для сушки древесины;
- строительство пункта управления котельными станциями;
- строительство пункта управления сушильными камерами;
- строительство сооружения под установку шредера;
- строительство двух контрольно-пропускных пунктов;
- строительство противопожарных резервуаров и насосной станции пожаротушения;
- строительство очистных сооружений ливневой канализации;
- перепланировка существующих помещений двухэтажного административно-бытового корпуса с надстройкой мансардного этажа.

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции).

положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0800-11 от 08.07.2012

площадь участка – 1,64 га., площадь застройки – 9980 кв.м.

расположенного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Жданова,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

здание 11

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. и/или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – 18 месяцев

Глава городского
поселения Ступино

"20" октября 2011 г.

М.П.

(подпись)

П.И.Челпан

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

КОПИЯ
Лист № 1, всего листов 2

Объект незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24.02.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 298:084-23865/4

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Объект незавершенного строительства

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ступинский район	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ступино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Жданова
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	владение 11	
Литера	Б1	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 970,9 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства 95%

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:33:0040122:37

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества ---

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. №298:084-23865/4 по состоянию на 08.02.2012г. Сведения, содержащиеся в ситуационном плане объекта недвижимости, недостаточны для однозначного определения местоположения границ земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости. Разрешение на строительство №RU 50528104-052/11 от 20.10.2011г.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Ступинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

КЛБАНОВ А. В.
(инициалы, фамилия)



КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Объект незавершенного строительства

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ступинский район	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ступино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Жданова
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	владение 11	
Литера	Б1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	298:084-23865/4	

Технический паспорт составлен по состоянию на

08 февраля 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ООО "Ардис"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор	
Григорьянц О.В.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы Ступинского филиала ГУП МО "МОБТИ"	
ЖАБАНОВ А.В.	





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КОПИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"24" апреля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2009 №4-В/ОР

- Разрешение на строительство от 20.10.2011 №RU 50528104-052/11
- Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) от 24.02.2012 №298:084-23865/5, выдавший орган: Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС", ИНН: 7715550005, ОГРН: 1057746047457, дата гос.регистрации: 12.01.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Огородный, д.5, стр.7

Вид права: Собственность

Объект права: Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, площадь застройки 4397,5 кв.м степень готовности 95%, инв.№ 298:084-23865/5, лит. Б2, адрес объекта: Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-33/019/2012-177

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-33/019/2012-177

Регистратор

Куликова И. В.



(подпись)

50-АГН 671622

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

КОПИЯ

Объект незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 24.02.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 298.084-23865/5

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Объект незавершенного строительства

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ступинский район	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ступино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Жданова
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	владение 11	
Литера	Б2	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 4397,5 кв.м
(тип) (значения) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства 95%

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:33:0040122:37

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества ---

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. №298.084-23865/5 по состоянию на 08.02.2012г. Сведения, содержащиеся в ситуационном плане объекта недвижимости, недостаточны для однозначного определения местоположения границ земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости. Разрешение на строительство №RU 50528104-052/11 от 20.10.2011г.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Ступинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



(подпись)

КАБАНОВ А. В.
(инициалы, фамилия)



3. Общие сведения о здании

Наименование Объект незавершенного строительства

Год завершения строительства ---

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен сэндвич панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 47001 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру --- кв.м

Площадь застройки 4397,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:33:0040122:37

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 40 827 851,00 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Объект находится в стадии строительства, степень готовности - 95%, застроенная площадь составляет 4397,5 кв.м. Разрешение на строительство № RU 50528104-052/11 от 20.10.2011г.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 30.03.2012

№ 33/011/2012-197

На основании запроса от 30.03.2012 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:10:01179:003
наименование объекта:	Склад цемента
назначение объекта:	нежилое здание
площадь объекта:	114,8 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 298:084-5778/16, литер А4, Г, Г1
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС", ИНН: 7715550005
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-33/022/2005-63 от 06.07.2005
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые притязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сердюков Виктор Викторович

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномочивающего должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Кравченко А. Н.
(фамилия, инициалы)

«КОПИЯ ЧЕРН»
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ГРИГОРЬЯНЦ

1





КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия HAN № 0141219 , дата выдачи 06.07.2005

Дата выдачи:

"18" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №01/04 от 15.04.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС", ИНН: 7715550005, ОГРН: 1057746047457, дата гос.регистрации: 12.01.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Огородный, д.5, стр.7

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: трансформаторная подстанция, назначение: объекты производственной инфраструктуры, 1 - этажный, общая площадь 54,4 кв. м, инв.№ 298-084-5778/33, лит. А1, адрес объекта: Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11

Кадастровый (или условный) номер: 50:33:10:01179:006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-33/022/2005-62



Регистратор

Шишкина О.Ю.



(подпись)

50-НДН 455456

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ КОПИЯ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(или объекта недвижимости и участка)

Дата 03 ноября 2011 г.

6.01.11
298.084-5778/33
Б.П.О.П.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 298.084-5778/33

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Трансформаторная подстанция

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ступинский район	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ступино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Жданова
Номер дома	владение 11	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А1	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 54,4 кв.м
(тип) (значит) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1967

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:33:0040122:37

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества ---

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 298.084-5778/33 по состоянию на 20.06.2000 г. Сведения, содержащиеся в ситуационном плане объекта недвижимости, недостаточны для однозначного определения местоположения границ земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости. Материал стен - кирпичные.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Ступинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



(подпись)

Лавинин С.Е.
(инициалы, фамилия)

г. Моск-

3. Общие сведения о здании

Наименование Трансформаторная подстанция

Год завершения строительства _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 313 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 54,4 кв.м

Площадь застройки 66,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 10 833,33 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 июня 2000 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А1	Основное строение	1967		10 833,33

Копия выдана: [подпись] 10.09.2015 г.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 21.09.2015

№ 77/021/010/2015-241

На основании запроса от 11.09.2015, поступившего на рассмотрение 11.09.2015, сообщаем, что правообладателю

ООО "АРДИС", ИНН: 7715550005, ОГРН: 1057746047457, адрес места нахождения: г.Москва, проезд Научный, д. 10 в период с 01.01.2011 по 11.09.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества :

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:10:01179:004
		наименование объекта:	Нежилое здание: кирпичный гараж
		назначение объекта:	Объекты производственной инфраструктуры
		площадь объекта:	373, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино
1.2.	Вид права, доля в праве:	дата государственной регистрации:	Собственность 06.07.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-33/022/2005-64
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2005 №01/04
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.09.2012
1.3.	Ограничение права: (обременение)	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0040122:307
		наименование объекта:	Цех ж/б изделий с АБК
		назначение объекта:	нежилое здание
		площадь объекта:	4 075, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

	дата государственной регистрации:	06.07.2005
	номер государственной регистрации:	50-50-33/022/2005-61
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2005 №01/04
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-33/039/2010-331
2.3.2.	вид:	Ипотека, Цех ж/б изделий с АБК, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 4075, 4 кв. м, инв.№ 298:084-5778/1, лит. А
	номер государственной регистрации:	50-50-33/087/2010-160
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-33/041/2012-174
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0040122:979
	наименование объекта:	Объект незавершенного строительства
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.04.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-33/019/2012-176
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2009 №4-В/ЮР; Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) от 24.02.2012 №298:084-23865/4, выдавший орган: Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"; Разрешение на строительство от 20.10.2011 №RU 50528104-052/11
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-33/041/2012-174
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0040122:980
	наименование объекта:	Нежилое здание: трансформаторная подстанция
	назначение объекта:	Объекты производственной инфраструктуры
	площадь объекта:	54, 4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.07.2005
	номер государственной регистрации:	50-50-33/022/2005-62

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2005 №01/04
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение права: (обременение)	
4.3.1.	вид:	Ипотека, Нежилое здание: трансформаторная подстанция, назначение: объекты производственной инфраструктуры, 1 - этажный, общая площадь 54, 4 кв. м, инв.№ 298:084-5778/33, лит. А1
	номер государственной регистрации:	50-50-33/087/2010-160
4.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-33/041/2012-174
5.	5.1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	50:33:0040122:978
	наименование объекта:	Объект незавершенного строительства
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11
	5.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.04.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-33/019/2012-177
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2009 №4-В/ЮР; Кадастровый паспорт (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) от 24.02.2012 №298:084-23865/5, выдавший орган: Ступинский филиал ГУП МО "МОБТИ"; Разрешение на строительство от 20.10.2011 №RU 50528104-052/11
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3. Ограничение права: (обременение)	
	5.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-33/041/2012-174
6.	6.1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	50:33:10:01179:001
	наименование объекта:	Нежилое здание: битумохранилище
	назначение объекта:	Объекты производственной инфраструктуры
	площадь объекта:	660 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино
	6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.07.2005
	номер государственной регистрации:	50-50-33/022/2005-60
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2005 №01/04
	дата государственной регистрации прекращения права:	26.09.2012
	6.3. Ограничение права: (обременение)	не зарегистрировано

7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0000000:3296	
		наименование объекта:	Трансформаторная подстанция	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	66, 1 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино, ул.Металлистов, вл. 11	
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	12.11.2008	
		номер государственной регистрации:	50-50-33/064/2008-007	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2008 №01/2008-ОС	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
7.3.	Ограничение (обременение) права:			
	7.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества	
		номер государственной регистрации:	50-50-54/016/2013-112	
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0040122:37	
		наименование объекта:	Земельный участок	
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под размещение деревообрабатывающего производства	
		площадь объекта:	16 409 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11	
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.05.2009	
		номер государственной регистрации:	50-50-33/024/2009-031	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2009 №4-В/ЮР	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	8.3.	Ограничение (обременение) права:		
		8.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-33/039/2010-331
		8.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-33/087/2010-160
8.3.3.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-33/041/2012-174		
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0040122:308	
		наименование объекта:	Склад цемента	
		назначение объекта:	нежилое здание	
		площадь объекта:	114, 8 кв. м	

	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.07.2005
	номер государственной регистрации:	50-50-33/022/2005-63
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2005 №01/04
	дата государственной регистрации прекращения права:	
9.3.	Ограничение (обременение) права:	
	9.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества
	номер государственной регистрации:	50-50-54/016/2013-113

Выписка выдана: Временный управляющий ООО "АРДИС" Обухов М.А.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(подпись, должность, фамилия, инициалы)

Молчанова А.П.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Общество с ограниченной ответственностью "АРДИС"

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА ПО ОСНОВНЫМ СРЕДСТВАМ, ПЕРЕДАВАЕМЫМ В ЗАЛОГ

№	Наименование оборудования	Марка (модель, серия)	Инв. №	Дата принятия на учет	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация	Остаточная стоимость на 31.03.2012 г., руб.
1	Шредер	WLK 6S	318	06.08.2008	906779,66	586740,00	320039,66
2	Трансформатор	TM 1600/10	289	19.04.2007	423 728,81	423 728,81	*
3	Трансформатор	TM 1600/10	302	21.06.2007	553 389,83	553 389,83	*
4	Система аспирации №1		411	07.04.2008	3045311,3	1164536,09	1880775,21
5	Установка УВП	УВП-СТ-19-ОН	274	02.05.2006	537328,74	207806,9	329521,84
6	Установка УВП	УВП-СП-14-35-24	275	02.05.2006	1074657,48	415613,1	659044,38
7	Система аспирации №2		493	03.10.2011	2452036,43	101323,8	2350712,63
8	Сушильный комплекс из 4-х сушильных камер с конвекцией		403	10.01.2008	12392996,46	5121073,00	7271923,46
9	Сушильный комплекс из 5-х сушильных камер с конвекцией		137	05.02.2010	10328509,38	9375348,29	953161,09
10	Трансформаторная подстанция		447	06.07.2005	423728,81	70328,4	353 400,41
11	Цех ж/б изделий с АКБ (условный номер 50:33:10:01179:007)		90	06.07.2005	13330644,75	4077834,53	9252810,22
12	Земельный участок (кадастровый номер 50:33:0040122:37)		453	08.05.2009	1718802,82	0	1718802,82
13	Цех каркасно-панельного домостроения		счет 08		41162811,85		41162811,85
14	Цех подготовки пиломатериалов		счет 08		11507718,3		11507718,3
	ВСЕГО:				98881325,98	21120604,11	77760721,87

Генеральный директор

Григорьянц О.В.

Главный бухгалтер

Васина М.И.



Приложение №1

К Дополнительному соглашению № 4 от 31.01.2013 года
к Договору залога имущества №30-10/2 от 28.05.2010 года
(с оставлением предмета залога у Залогодателя)

ОПИСЬ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА

Земщик: ООО "АРДИС"
Залогодатель: ООО "АРДИС"

№	Наименование	Марка (модель, серия)	Инд. №	Изготовитель Страна, Фирма	Дата принятия к бухгалтерскому учету	Балансовая стоимость на 01.10.2012 года (руб.лн)	Рыночная стоимость (руб.лн)	Залоговый дисконт от рыночной стоимости	Залоговая стоимость (евро)
1	Линия оптимизации	T2030NC	120	Италия, OMGA	22.12.2006	318341.05	2052000.00	60%	20259.96
2	Машина орографическая улаковочная	NELEO 50	114	Испания, Plasticband	19.07.2006	0.00	132520.00	60%	1308.41
3	Строгальный станок	Weinig Hydromat 1000/002	319	Германия, WEINIG GRUPPE	31.07.2007	1719840.66	2081000.00	60%	20546.29
4	2-х сторонний строгальный станок	BIGMASTER TYPE 310K (A+D)	281	Германия, REX- Maschinenfabrik	29.03.2007	663011.23	1369000.00	60%	13516.52
5	Транспортер тяжелый для штателей пиломатериала	Вологда,	357	Россия	25.11.2007	573609.56	1157279.00	60%	11426.14
6	Технологическое оборудование согласно спецификации по договору №7- 11/2007 от 08.11.07г.	Вологда, бшт. транспортеров	380	Россия	18.01.2008	819442.37	1595428.00	60%	15752.10
7	Поворотный стол с транспортером	Вологда	381	Россия	19.01.2008	264042.78	514050.00	60%	5075.36
8	Подъемный стол с роликами	Вологда	382	Россия	19.01.2008	282252.69	549502.00	60%	5425.39
9	Продольный приводной конвейер	ВОЛОГДА L-11м	383	Россия	19.01.2008	154783.35	279776.00	60%	2762.31
10	Продольный приводной конвейер	Вологда, L-6,5м	384	Россия	19.01.2008	109258.87	197489.00	60%	1949.86

25	Ветриальный пресс для склейки бруса	Вологда, L-20M	463	Россия	05.03.2010	6826360.86	10265529.00	60%	101354.41
26	Линия пазования автоматическая	T210500, Logmatic	460	Финляндия, MAKRON	05.03.2010	35693.74	21672000.00	60%	213973.65
27	Станок строгальный	TIMBERMASTER 410K, U-41-K	461	Германия, REX-Maschinenfabrik	05.03.2010	0.00	2300000.00	60%	22708.54
28	Станок строгальный	MKM-300-5-01	462	Финляндия, MAKRON	05.03.2010	17846.99	2300000.00	60%	22708.54
29	Линия автоматической торцовки и оптимизации	Dimiter OptiCut 450	497	Германия, Homag Gas GmbH	26.03.2012	4954237.29	5097000.00	60%	50324.09
30	Линия сортировки/маркировки ф.	Dimiter	498	Германия, Homag Gas GmbH	26.03.2012	4000000.00	4116000.00	60%	40638.41
ИТОГО						22271119.17	59671743.00	35803045.80	589155.62

Предмет залога оценивается сторонами в сумме 589 155.62 (Пятьсот восемьдесят девять тысяч сто пятьдесят пять и 62/100) евро, что на «31» января 2013 г. по курсу ЦБ РФ 1 ЕВРО= 40,5134 рублей составляет 23 868 697.30 (Двадцать три миллиона восемьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят девять копеек) рублей 30 копеек.»

Местонахождение: Московская область, Ступинский район, г. Ступино, ул. Жлапова, вл.11.

Залогодержатель:

Коммерческий банк промышленно-инвестиционных расчетов «Проминвестрачет» (общество с ограниченной ответственностью)
121099, г. Москва, Новинский бульвар, д.3, стр. 1
ИНН 7708031739, ОГРН 1027739735100

Залогодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «АРДИС» ИНН 7715550005, ОГРН 1057746047457
117246, г. Москва, Научный проезд, д.10
115114, г. Москва, ул.Летниковская, д.11/10, стр.6

Заместитель Председателя Правления –
начальник Департамента управления
финансовыми ресурсами




Приложение №1
к Договору залога имущества
№30-11 от 27-го апреля 2011 года

Перечень оборудования, передаваемого Обществом с ограниченной ответственностью «АРДИС» в залог Коммерческому банку промышленно-инвестиционных расчетов "Проминвестрасчет" (общество с ограниченной ответственностью) по Договору залога имущества № 30-11, заключенному Сторонами в г.Москве "27" апреля 2011года

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Цена (тариф) за единицу (евро)	Кол-во	Стоимость имущества с учетом НДС (евро)	Залоговая стоимость (евро)	Местонахождение	Счет-фактура / Товарная накладная		Поставщик
								№	Дата	
1	Автоматический станок для торцовки бруса SC3-200	шт.	266 893-22	1	314 934-00	244 704-00	Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, в.л.11	172	25.04.2011	ООО «Элиз-Групп»

Залоговая стоимость имущества составляет 244 704-00 (Двести сорок четыре тысячи семьсот четыре) евро.

Вышеперечисленное имущество находится по адресу: Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11.
ПОДПИСИ СТОРОН:

Заместитель Председателя Правления Банка - начальник департамента управления финансовыми ресурсами

М.п. Кириосова О.А.
Зам. главного бухгалтера

Краснова Е.Г.

Генеральный директор

М.п. Главный бухгалтер
Васина Мария Ивановна

ВАЛЕШЕНА Э.
КОМПЛЕКТ
МАРШЕНОВА Е.М.

Приложение №1
к Договору залога имущества
№30-11/1 от «29» июля 2011 года

Перечень оборудования, передаваемого Обществом с ограниченной ответственностью
«АРДИС» в залог Коммерческому банку промышленно-инвестиционных расчетов "Проминвестрасчет" (общество с ограниченной
ответственностью) по Договору залога имущества № 30-11/1, заключенному Сторонами в г.Москве «29» июля 2011года

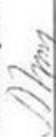
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Балансовая стоимость имущества с учетом НДС (евро)	Залоговая стоимость (евро)	Место нахождения	Декларация на товары		Поставщик
							№	Дата	
1		3	5	6	7	8	9	10	11
1	Подуший стол «Ргоб» 12500мм	Шт.	1	76 700-00	59 595-90	142800, Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11	10130160/130511/0004747	13.05.2011	Lissmac Maschinenbau GmbH
2	Принимающий стол «Ргоб» 12500мм	Шт.	1	59 000-00	45 843-00	142800, Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11	10130160/130511/0004747	25.04.2011	Lissmac Maschinenbau GmbH

Залоговая стоимость имущества составляет 105 438-90 (Сто пять тысяч четыреста тридцать восемь и 90/100) евро.

Вышеперечисленное имущество находится по адресу: 142800, Московская область, Ступинский район, г.Ступино, ул.Жданова, вл.11.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:


Заместитель Председателя Правления Банка - начальник
Департамента управления финансовыми ресурсами


 Краснова Е.Г.
Главный бухгалтер

М.п.  Колосова О.В.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор


Главный бухгалтер

 М.п. ДМС

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Продам земельный участок 100.0 соток в Семеновском с., Ступинском районе, Московской области

Каширское шоссе (М4, "Дон"), 70 км от города (МКАД), Семеновское с.
Лот № 316060 (Размещен 13.06.2014)

Площадь	Цена	Цена за сотку
100,00 сот.	7 500 000 Р	75 000 Р
	105 255 \$	1 053 \$
	96 795 €	968 €

Контакты
8(916)2206851
Галина Ивановна

Что лежит на балконе?

- Велосипед
- Шины авто
- Баракло

Участок

Категория земель:	земли промышленности, энергетикой, ...
Вид разрешенного использования:	строительство промышленных объектов
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога
Коммуникации:	газ, электричество



Рядом Дерев



Участки земли в Ступинском р-не
10. Все коммуникации, дорога асфальт, район река и лес. От 100000р сотка.
[Ссылка на участок](#)
otada-villaz.ru | Адрес и телефон



Земельные участки под Ступино
8 соток с коммуникациями от 280 тыс. Лес и река район. Рассрочка 0%
[Фотографии](#) [Ссылки](#) [Все предложения](#)
[Контакты](#)



ДОМ + УЧАСТОК
с коммуникациями
от 1,3 млн Р

Дома с коммуникациями

Оставить отзыв

Продам земельный участок 200.0 соток в Михнево пгт., Ступинском районе, Московской области

Каширское шоссе (М4, "Дон"), 55 км от города (МКАД), Михнево пгт.
Лот № 365888 (Размещен 14.01.2015)

Площадь	Цена	Цена за сотку
200,00 сот.	14 000 000 Р	70 000 Р
	196 477 \$	982 \$
	180 685 €	903 €

Контакты
8-926-371-1420
Роман

ТЫ БЫ ВЫБРАЛ ДРУГОЙ ОТВЕТ?

МЫ ЦЕНИМ ТВОЕ МНЕНИЕ

РЕГИСТРИРУЙСЯ И ПОЛУЧАЙ **ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ!**

[Регистрация](#)

Участок

Категория земель:	земли промышленности, энергетикой, ...
Вид разрешенного использования:	прочее
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога



Рядом Дерев



Участки земли в Ступинском р-не
10. Все коммуникации, дорога асфальт, район река и лес. От 100000р сотка.
[Ссылка на участок](#)
otada-villaz.ru | Адрес и телефон



Земельные участки под Ступино
8 соток с коммуникациями от 280 тыс. Лес и река район. Рассрочка 0%
[Фотографии](#) [Ссылки](#) [Все предложения](#)
[Контакты](#)
ubasha.ru | Адрес и телефон

Квартиры в новостройках

Железнодорожный. Рядом с м. Некрасовка. Доп. скидка при 100% оплате! ГК МИЦ.

[→](#)

Описание

Продать землю для промышленного производства 2 га, около п. Михнево, Ступинского района. Подъезд асфальт. Есть возможность подведения газа и электричества. В 3-х км съезд на трассу М4 (ДОН) или Каширское шоссе. До МКАД 55 км. Рядом с участком остановка общ. транспорта, 10 мин езды до ж/д Михнево, Павелецкого направления. Удобное сообщение с

Оставить отзыв

Продам земельный участок 170.0 соток в Малеево д., Каширском районе, Московской области

Каширское шоссе (М4, "Дон"), 95 км от города (МКАД), Малеево д.

Лот № 400525 (Размещен 12.04.2015)

Площадь	Цена	Цена за сотку
170.00 сот.	14 000 000 Р	82 353 Р
	196 477 \$	1 156 \$
	180 685 €	1 063 €

Контакты
+79652696418
Олег

Самый сложный предмет в школе?

- Физика
- Химия
- Математика

Участок

Категория земли:	земли промышленности, энергетики, ...
Вид разрешенного использования:	строительство объектов придорожного сервеса
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога



Реклама



Земельные участки Каширский район
Земельный участок + коммуникации от 0,7гект! Асфальт, охрана 24ч. Звоните!
Газ, водопровод, электричество. Каширское и МКАД. **Ховит**
kaskad-land.ru | Адрес и телефон

Реклама



Дачный поселок «Ясногорье»!
Такого еще не было! Участок за 200 000 рублей! Все коммуникации готовы!

Юрист по земельным вопросам

Получите консультацию по земельным вопросам прямо сейчас. Бесплатно!

Оставить отзыв

Участок

Продам земельный участок 3000.0 соток в Починки д., Ступинском районе, Московской области

Каширское шоссе (М4, "Дон"), 61 км от города (МКАД), Промзона 30 Га, в 61 км от МКАД

Лот № 352384 (Размещен 28.11.2014)

Площадь	Цена	Цена за сотку
3 000.00 сот.	110 000 Р	37 Р
	1 544 \$	1 \$
	1 420 €	0 €

Контакты
+79165760001
Наталья Викторовна

ТЫ БЫ ВЫБРАЛ ДРУГОЙ ОТВЕТ?

МЫ ЦЕНИМ ТВОЕ МНЕНИЕ

РЕГИСТРИРУЙСЯ И ПОЛУЧАЙ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ!

Регистрация

Участок

Категория земли:	земли промышленности, энергетики, ...
Вид разрешенного использования:	строительство промышленных объектов
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции
Коммуникации:	газ, электричество



Реклама



Участки земли в Ступинском р-не
МО. Все коммуникации, дорога асфальт, район реки и лес. От 1000000 сотки.
Сосис на участке
orobdi-villaz.ru | Адрес и телефон

Реклама



Участки по Каширскому шоссе!
Земельный участок + коммуникации от 0,7гект! Асфальт, охрана 24ч. Звоните!

Участок под застройку в Москве

Земельный участок от собственника в районе ЮВАО, Перовский пр. 1,44 Га

ЖК Бриз в Орехово-Зуево. Акция

Участки от 15 т.р./сотка

Дадут ли Вам

Оставить отзыв

Продам земельный участок 600.0 соток в Михнево д., Ступинском районе, Московской области

Каширское шоссе (М4, "Дон"), 55 км от города (МКАД), Михнево д.

Лот № 428169 (Размещен 24.07.2015)

Площадь	Цена	Цена за сотку
600.00 сот.	42 000 000 Р	70 000 Р
	589 430 \$	982 \$
	542 054 €	903 €

Контакты
8(916)037-10-60
Галина

Участок

Категория земель:	земли промышленности, энергетики, ...
Вид разрешенного использования:	строительство промышленных объектов
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции
Коммуникации:	газ, электричество



Оставить отзыв

Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию земельный участок 6 Га из огромного актива 100 Га (размечен по 2 Га, любые площади) для развития Вашего бизнеса, расположенный по Каширскому шоссе или 55 км по трассе Дон вблизи н.п. Константиновское Ступинского района. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для

Самый сложный предмет в школе?

- Физика
- Химия
- Математика

Яндекс Директ



Участки земли в Ступинском р-не
10. Все коммуникации, дороги асфальт, рядом река и лес. От 100000р сотка.
[Смотреть участок](#)
[отзывы](#) [Чат](#) [Адрес и телефон](#)



Земельные участки под Ступино
8 соток с коммуникациями от 280 тыс. Лес и река рядом. Рассрочка 0%
[Фотогалерея](#) [Сводка](#) [Все предложения](#)
[Контракты](#)
[уведомлять](#) [Адрес и телефон](#)

Таунхаусы в Подмоскowie

10 мин. от м. Домодедовская.
Новогоднее оформление.
Скидки.

→