

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель директора
ООО «Институт оценки»

Печенкин Д.В./

М.П. 10 января 2019 года

ОТЧЕТ №М-2812/1

**Об оценке объектов недвижимого имущества, входящих в
производственный комплекс ООО «СЛЗ»,**

расположенных по адресу: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховский лифтостроительный завод»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»

Оценщик:

Печенкин Дмитрий Владимирович

Дата проведения оценки: 20 июля 2018 г.

Дата составления отчета об оценке: 10 января 2019 г.

Москва 2019 г.

Содержание

<u>1</u>	<u>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</u>	<u>19</u>
<u>3</u>	<u>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</u>	<u>29</u>
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	29
3.2	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ)	29
3.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	29
3.4	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	30
<u>4</u>	<u>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</u>	<u>31</u>
4.1	ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	31
4.2	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	31
<u>5</u>	<u>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</u>	<u>36</u>
<u>6</u>	<u>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</u>	<u>37</u>
<u>7</u>	<u>ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</u>	<u>39</u>
<u>8</u>	<u>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</u>	<u>40</u>
8.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	40
8.2	ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
8.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	54
8.3.1	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	56
8.3.2	ОПИСАНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ)	65
8.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	74
8.5	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	86
<u>9</u>	<u>АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</u>	<u>87</u>
9.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	87
9.1.1	ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	90
9.2	АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ	91
9.3	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	92
9.4	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	94
9.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	94
9.6	АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	95
9.6.1	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК/ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	95
9.6.2	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	97
9.6.3	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ В СЕГМЕНТЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	98
9.7	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	103

9.7.1	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК/ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	103
9.7.2	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	105
9.7.3	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ХАРАКТЕРНЫЕ ДЛЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	106
9.7.4	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	109
10	<u>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ</u>	110
10.1	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ	110
10.2	АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ	112
11	<u>ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u>	114
11.1	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	114
11.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	117
11.3	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	118
11.3.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	118
11.3.1.1	ОПИСАНИЕ МЕТОДОВ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	118
11.3.1.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	119
11.3.1.3	РАСЧЁТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ АНАЛОГОВ	120
11.3.1.4	РАСЧЁТ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	136
11.3.1.5	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	148
11.4	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	151
11.4.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	160
11.4.2	ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	161
11.4.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	161
11.4.2.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 58 928,08 кв. м	172
11.4.2.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	195
11.4.2.4	ИНТЕРВАЛ (ДИАПАЗОН) СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	197
11.5	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	198
11.5.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	199
11.5.1.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	200
11.5.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	210
11.5.3	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	210
11.5.4	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	212
11.5.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	214
11.5.6	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	217
11.5.7	ИНТЕРВАЛ (ДИАПАЗОН) СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	218
12	<u>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</u>	219
13	<u>УДОСТОВЕРЕНИЕ СТОИМОСТИ</u>	228
14	<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</u>	234
15	<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	236

1 Основные факты и выводы

Объекты оценки	
Объекты оценки	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:¹
	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м
	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578
	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м
	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м
	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577
	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566
	Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567
	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568

¹ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582
	Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м
	Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м
	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092
	Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м
	Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м
	Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м
	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945
	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091
	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556
	Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552
	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553
	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557
	Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554
	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571
	Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570
	Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569
	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555

	<p>Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736</p>

	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737		
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738		
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739		
	Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м ²		
	Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м ³		
	Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м ⁴		
Результаты оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов			
Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)
Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁵			
Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	3 078 757	Не применялся	Не применялся
Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	10 994 381	Не применялся	Не применялся

² См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

³ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

⁴ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

⁵ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	40 473 679 (справочно)	16 225 016	12 774 341
Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	8 045	Не применялся	Не применялся
Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	541 760 (справочно)	217 180	170 991
Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	161 238 (справочно)	64 637	50 890
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	2 091 421 271 (справочно)	838 405 247	660 096 372
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	264 398 971 (справочно)	82 673 596	65 090 887
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	1 022 087 (справочно)	409 732	322 592
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	1 568 266 (справочно)	628 684	494 978
Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	110 139 578 (справочно)	44 152 558	34 762 358
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	2 191 066 (справочно)	878 351	691 546

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	4 426 057 (справочно)	1 774 310	1 396 956
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	2 738 908 (справочно)	1 097 969	864 457
Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	10 780 149	Не применялся	Не применялся
Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	6 107 643	Не применялся	Не применялся
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	166 623 700 (справочно)	66 795 813	52 589 931
Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	139 840	Не применялся	Не применялся
Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	4 722 921	Не применялся	Не применялся
Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	1 181 395	Не применялся	Не применялся
Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	921 776 (справочно)	369 520	290 932
Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	890 668 (справочно)	357 049	281 114
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	857 059	Не применялся	Не применялся
Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	26 749 996	Не применялся	Не применялся

Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	4 243 708	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	7 005 809	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	306 977	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571	10 995 243	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	1 217 649	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	17 725 917	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	3 823 086	Не применялся	Не применялся
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	2 107 454	Не применялся	Не применялся

<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731</p>	Не применялся	6 793 938	Не применялся
<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732</p>	Не применялся	12 073 973	Не применялся
<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733</p>	Не применялся	90 373 877	Не применялся
<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734</p>	Не применялся	38 597 870	Не применялся

<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735</p>	Не применялся	12 940 011	Не применялся
<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736</p>	Не применялся	15 383 807	Не применялся
<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737</p>	Не применялся	8 987 634	Не применялся
<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738</p>	Не применялся	7 388 591	Не применялся

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739	Не применялся	3 569 245	Не применялся
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	1 912 386 (справочно)	597 974	470 799
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	592 742 (справочно)	185 341	145 924
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	1 206 115 (справочно)	377 134	296 927
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки			
Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 20.07.2018г.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)	
	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁶		
	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	3 079 000	
	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	10 994 000	
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	16 225 000	
	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	8 000	
	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	217 000	
	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	65 000	

⁶ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	838 405 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	82 674 000
	Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	410 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	629 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	44 153 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	878 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	1 774 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	1 098 000
	Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	10 780 000
	Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	6 108 000

	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	66 796 000
	Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	140 000
	Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	4 723 000
	Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	1 181 000
	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	370 000
	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	357 000
	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	857 000
	Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	26 750 000
	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	4 244 000
	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	7 006 000
	Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	307 000

	<p>Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571</p>	10 995 000
	<p>Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570</p>	1 218 000
	<p>Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569</p>	17 726 000
	<p>Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555</p>	3 823 000
	<p>Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558</p>	2 107 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731</p>	6 794 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732</p>	12 074 000

	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733</p>	90 374 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734</p>	38 598 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735</p>	12 940 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736</p>	15 384 000

	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737</p>	8 988 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738</p>	7 389 000
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739</p>	3 569 000
	<p>Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м</p>	598 000
	<p>Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м</p>	185 000
	<p>Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м</p>	377 000
Дата составления отчета	10 января 2019 г.	
Порядковый номер отчета	М-2812/1	
Основания для проведения оценки объектов оценки	Договор № М2812 от 20 июля 2018 г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно п. 5 раздела отчета «Задание на оценку», результаты оценки предназначены для целей продажи при процедуре банкротства	

2 Задание на оценку

1. Объекты оценки. Состав объектов оценки	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁷
	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м
	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578
	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м
	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м
	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577
	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566
	Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567
	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582
	Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м
Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	

⁷ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092
Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м
Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м
Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м
Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945
Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556
Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557
Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571
Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570
Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики,

	<p>транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737</p>
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для</p>

	<p>строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739</p> <p>Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м</p> <p>Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м</p> <p>Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м</p>	
1.2 Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлен в разделе отчета об оценке 8.2 «Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки»</p>	
2. Имущественные права	Наименование объекта	Вид права
	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	Собственность
	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	Собственность
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	Собственность
	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	Собственность
	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	Собственность
	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	Собственность
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	Собственность

Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	Общая долевая собственность (доля в праве 72/100)
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	Собственность
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	Собственность
Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	Собственность
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	Собственность
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	Собственность
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	Собственность
Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	Собственность
Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	Собственность
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	Собственность
Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	Собственность
Сети водопровода (внеплощадочные),	Собственность

	протяженность 1453,8 м	
	Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	Собственность
	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	Собственность
	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	Собственность
	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	Собственность
	Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	Собственность
	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	Собственность
	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	Собственность
	Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	Собственность
	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571	Собственность
	Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область,	Собственность

	Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	
	Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	Собственность
	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	Собственность
	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.	Собственность

	Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733	
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737	Собственность
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики,	Собственность

	<p>транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738</p>	
	<p>Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739</p>	Собственность
	<p>Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м</p>	Права не оформлены ⁸
	<p>Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м</p>	Права не оформлены ⁹
	<p>Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м</p>	Права не оформлены ¹⁰
2.1 Собственник объектов оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховский лифтостроительный завод» (ООО «СЛЗ»)	
2.2 Реквизиты собственника	ОГРН 1075024008179, присвоен 03.10.2007 г. Адрес (место нахождения): 142214, Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строен. 1	
3. Наличие обременений	Залог ¹¹	
4. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки	
5. Предполагаемое использование результатов	Для целей продажи при процедуре банкротства	

⁸ Фактически имущественные права на данный объект не зарегистрированы. По информации, представленной Заказчиком, согласно данным из базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанный объект отражен как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного договора, доля ООО «СЛЗ», в данном объекте составляет 6% - см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

⁹ Фактически имущественные права на данный объект не зарегистрированы. По информации, представленной Заказчиком, согласно данным из базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанный объект отражен как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного договора, доля ООО «СЛЗ», в данном объекте составляет 6% - см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

¹⁰ Фактически имущественные права на данный объект не зарегистрированы. По информации, представленной Заказчиком, согласно данным из базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанный объект отражен как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного договора, доля ООО «СЛЗ», в данном объекте составляет 6% - см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

¹¹ См. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

оценки (задачи проведения оценки)	
6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Исключительно для использования полученных результатов, указанных в п. 5 данного задания на оценку
7. Вид стоимости	Рыночная
8. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	20 июля 2018 г.
9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет 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 клиент, 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. • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике

Заказчик оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховский лифтостроительный завод» (ООО «СЛЗ»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1075024008179, присвоен 03.10.2007 г.
Реквизиты Заказчика	Адрес (место нахождения): 142214, Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строен. 1

3.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (исполнителе)

Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027000867750, присвоен 01.10.2002 г.
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а» Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, 2
Страхование ответственности исполнителя	Полис (договор) страхования № 433-074-0154216/11, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» сроком действия с «15» мая 2011г. по «31» декабря 2018 г. в размере 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Сертификат от 06.12.2016 г. к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-074-015421/11 от 15.05.2011 г. Полис (Договор) страхования № 433-728-043624/18 от 25 июня 2018г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ». Дополнительное соглашение №1 к Полису (Договору) страхования № 433-728-043624/18 от 24 декабря 2018 г. Срок действия с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. Сумма страхования 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

3.3 Сведения об оценщиках

Печенкин Дмитрий Владимирович	
Фамилия Имя Отчество	Печенкин Дмитрий Владимирович
Сведения о членстве в СРО	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), расположенной по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А
Свидетельство о членстве в СРО	№ 865, дата включения в реестр 08 октября 2007 года
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 04.04.2018 г. № 008800-1 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 28.04.2018 г. № 011598-2
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки») Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2 Тел.: 8 (499) 148-28-82 e-mail: info@instoc.com
Независимость оценщика и	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

<p>юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик и иные заинтересованные в деятельности оценщика лица не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.</p> <p>Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, не позволяющие Исполнителю проводить оценку объекта оценки, отсутствуют.</p> <p>Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик и иные заинтересованные в деятельности Исполнителя лица не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.</p>
---	--

3.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4 Принятые при проведении оценки допущения

4.1 Общие допущения, на которых должна основываться оценка

- 1 Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- 6 Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- 7 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.
- 8 Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

4.2 Особые допущения

- 1 Объекты оценки представляют собой совокупность зданий, сооружений, объединенных единым назначением и являющихся звеньями единого технологического комплекса (лифтостроительный завод). В связи с этим объекты оценки рассматриваются как единый имущественный комплекс общей площадью 58 928,08 кв. м. Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке, является стоимостью единого имущественного комплекса (пообъектная разбивка рыночной стоимости осуществлена, исходя из Задания на оценку, приложенного к Договору № M2812 от 20 июля 2018 г.).
- 2 Фактические данные о протяженности инженерных сетей не совпадают с данными свидетельств о государственной регистрации права на данные объекты недвижимости. В связи с этим определение рыночной стоимости данных объектов оценки осуществлялось в соответствии с информацией, указанной в задании на оценку. Оценка объектов недвижимости, документы на которые не представлены Заказчиком (документация, содержащая сведения о технических характеристиках), также осуществлялась на основе сведений, указанных в Задании на оценку:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
1	Газораспределительные сети	-	Материал трубопроводов высокого давления — труба электросварная Ø219 L – 27м.п., Ø159 L – 365м.п., Ø108 L- 16м.п., труба ПЭ 100 SDR 11 Ø160 L- 145м.п., Ø110 L – 20м.п. Материал трубопроводов среднего давления — труба ПЭ 80 SDR17,6 Ø 225, L – 120м.п., Ø160 L – 76,5 м.п. Год ввода в эксплуатацию — 2013.
2	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни	-	Сети связи – кабель FTP 2x0,51 (24AWG) – 460 м.п. Кросс- бокс КБ-1 – 1шт (5й этаж). Год ввода в работу - 2013.
3	Навес для складирования заготовок деревянной тары	-	Площадь S-268,8м ² , высота средняя — 5м. Объем – 1344м ³ . Год ввода — 2015.
4	Навес для складирования отходов (АХО)	-	Площадь S- 80 м ² , высота средняя — 3,5 м. Объем – 280м ³ . Год ввода — 2015.
5	Ограждение железобетонное	-	Ограждение глухое железобетонное. Высота ограждения - 2,5м. Протяженность составляет 1373,66 м.п. Год ввода — 2013.
6	Подземный газопровод высокого давления	-	Труба Ø159, протяженностью 950 м.п. Год ввода в эксплуатацию — 2013.
7	Производственно-складская бетонная площадка	-	Общая площадь - 164 кв. м. Год ввода – 2013.
8	Сети водопровода (внеплощадочные)	-	Построен из трубы ПЭ 100 SDR17 315x18,7 «питьевая», L – 1360м.п. трубы ПЭ 100 SDR17 160x9,5 «питьевая», L- 13,3м.п., трубы электросварной Ст.3 Ø325, L – 80,5м.п. Прокладка – подземная, год ввода в эксплуатацию – 2013.
9	Сети канализации (внеплощадочные)	-	Проложены из трубы ПЭ 100 SDR17 125x7,4 «техническая». L – 1950 м.п., труба электросварная Ст.3 Ø127, L – 34 м.п. Прокладка подземная, год ввода в эксплуатацию – 2013.
10	Сооружение, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1556	Состав водопровода: труба НПВХ Ø160 L-75м.п., труба ПЭ80 Ø110 L-57м.п., труба стальная электросварная Ø325 L- 60м.п., Ø108 L- 60м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
11	Ливневая канализация с кровли, назначение: канализации, протяженность 1 871 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1552	Состав трубопроводов: труба из высокопрочного чугуна Ø700 L-261м.п., Ø600 L- 197м.п., Ø 400 L – 343,5м.п., Ø300 L – 64,5м.п., Ø200 L – 118м.п., Ø150 L-125,5м.п., Ø100 L- 21м.п., труба стальная электросварная Ø630 L-6м.п., Ø426 L – 14м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
12	Сооружение, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1553	Состав: труба стальная электросварная Ø530 L-20м.п., Ø 426 L – 18м.п., труба из высокопрочного чугуна ЧШ(БП)1 Ø250 L – 143м.п., Ø200 L – 295м.п., Ø150 L – 697м.п., Ø100 L – 83м.п., Ø50 L – 6м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
13	Сооружение, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1557	Состав трубопровода: труба из высокопрочного чугуна ЧШ(БП)1 Ø400 L- 94м.п., Ø300 L – 72м.п., Ø250 L- 438м.п., Ø200 L- 974м.п., труба стальная электросварная Ø530 L – 6м.п., Ø 426 L – 12м.п. Год ввода в эксплуатацию - 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
14	Сооружение, назначение: сооружения связи, протяженность 448 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1554	Кабель марки ТППЭпЗБ 10х2х0,5 общей длиной - 640м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
15	Сооружение, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1571	Труба из высокопрочного чугуна Ø300 L – 1066,8 м.п., Ø150 L -15,5м.п., Ø100 L – 178м.п., труба стальная электросварная Ø273 L – 72,85 м.п., Ø150 L – 550м.п., Ø125 L – 550м.п., труба ПЭ 100 SDR17 Ø160 L – 40,5м.п., Ø 50 L – 122м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
16	Сооружение, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1570	Напряжение питания наружного освещения 3фазы, 0,4кВ. 1. Наружное освещение - выполнено надземным способом по периметру ООО «СЛЗ» частично на металлических опорах, частично по наружным стенам производственного корпуса. 1. Опоры стальные серии ОС – 21шт. смонтированы. 2. Светильники установлены – 17шт. на производственном корпусе, 7шт. на прирельсовом складе, 21шт. на опорах. 3. Провод СИП -2 3х25+54,6 - смонтировано примерно 0,9 км. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
17	Сооружение, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1569	Изоляция надземной части выполнена из полиуретановой скорлупы S30мм с последующим покрытием оцинковкой. Состав трубопровода: труба стальная электросварная Ø 250 L-1090м.п., Ø200 L- 26м.п. Ø100 L- 16м.п., Ø80 L- 40м.п., Ø40 L-18м.п., Ø32 L- 18м.п., Ø25 L- 54м.п., Ø20 L – 50м.п., Ø15 L-26м.п., труба предизолированная подземная

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
			Ø219 L-99м.п., Ø108 L- 50 м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
18	Сооружение, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1555	Марка кабеля ВВГ нг LS, сечение 5x95 ² -L- 440м.п., 5x50 ² - L- 340м.п., 5x35 ² - L – 590м.п., 5x16 ² - L – 470м.п., суммарной длины 1840м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
19	Сооружение, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1558	Марка кабеля АПВ Пуг 2x3(1x240 ²). Суммарная длина 830м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
20	Объект незавершенного строительства - общежитие	-	Площадь – 758,26 кв.м. Фундамент – бетонные блоки 0,6X0,4X2,4 Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения, отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация. Наружного подключения к коммуникациям нет.
21	Объект незавершенного строительства – столовая	-	Площадь – 325,26 кв.м. Фундамент – бетонные блоки 0,6X0,4X2,4 Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения, отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация. Наружного подключения к коммуникациям нет.
22	Объект незавершенного строительства – Мини-ТЭЦ	-	Площадь – 772,69 кв.м. Фундамент – кирпичный, высота 0,7м Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения и пожарного водопровода. Наружное подключение к коммуникациям – газ, электричество.

3 Общежитие общей площадью 758,26 кв. м, столовая общей площадью 325,26 кв. м, мини-тэц общей площадью 772,69 кв. м расположены на земельных участках, находящихся в собственности ООО «СЛЗ». По состоянию на дату оценки права на данные объекты не зарегистрированы, сведения о техническом состоянии, а также разрешительная документация на ввод объектов в эксплуатацию отсутствуют. Более того, по информации, представленной Заказчиком, согласно данным базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанные объекты отражены как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного выше Договора, доля ООО «СЛЗ» в данных объектах составляет 6%.

Основываясь на данных положениях, оценщик рассматривает данные объекты как объекты незавершенного строительства с долей в праве ООО «СЛЗ» в размере 6% (при этом доля в натуре не выделена).

Справка от Заказчика представлена в приложении настоящего отчета об оценке.

- 4 Оценка объектов недвижимости осуществляется без учета существующих по состоянию на дату оценки ограничений (обременений) права в виде залога.
- 5 Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

5 Применяемые стандарты оценки

Процесс проведения оценки стоимости объекта оценки проходит в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в ред. Федеральных законов);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией «СМАО».

6 Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете

Рыночная стоимость

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая 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;
- 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».

Недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

("Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ).

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

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

Справочно: информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7 Объемы и этапы исследования

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщики осуществляют необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщики определяют итоговую величину стоимости объекта оценки.

8 Описание объектов оценки¹²

8.1 Сведения об объектах оценки

Общие сведения об оцениваемых объектах недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Общие сведения об объектах оценки

№	Объект оценки	Местоположение	Балансовая стоимость (остаточная), руб. ¹³
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁴		
1	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м		5 073 958,14
2	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	965 913,63
3	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	84 369 578,18
4	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м		272 263,46
5	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	2 815 353,23
6	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	250 526,13
7	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м. Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	1 485 644 688,24
8	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1	149 517 256,59
9	Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	3 450 728,99
10	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	3 928 517,99
11	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	226 120 527,15
12	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д.	6 584 778,36

¹² Раздел подготовлен на основе документов, представленных Заказчиком, а также сведений, выявленных в ходе осмотра объектов оценки

¹³ Согласно информации, представленной Заказчиком (балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на 12.12.2017 г.)

¹⁴ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

№	Объект оценки	Местоположение	Балансовая стоимость (остаточная), руб. ¹³
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁴		
		Ивановское	
13	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	6 976 569,07
14	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	3 808 606,66
15	Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	1 053 869,31
16	Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	3 424 128,34
17	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1 Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	1 867 405,77
18	Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	310 991,78
19	Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	2 008 013,13
20	Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	3 144 225,26
21	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1 Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	251 792,72
22	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1 Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	245 148,67
23	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	1 288 971,01
24	Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0 Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	2 120 557,91
25	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	17 596 322,00
26	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	11 140 664,59
27	Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	4 709 808,35
28	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1571	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	7 224 254,75
29	Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	3 678 587,07

№	Объект оценки	Местоположение	Балансовая стоимость (остаточная), руб. ¹³
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁴		
30	Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	22 748 082,21
31	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	3 069 304,51
32	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	87 349 980,84
33	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1731	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	949 608,71
34	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1732	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	1 670 517,07
35	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1733	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	12 361 175,72
36	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1734	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	5 291 950,90
37	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	1 788 761,30

№	Объект оценки	Местоположение	Балансовая стоимость (остаточная), руб. ¹³
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁴		
	безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1735		
38	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1736	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	2 122 424,35
39	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м Кадастровый номер 50:32:0040131:1737	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	1 249 124,43
40	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м: Кадастровый номер 50:32:0040131:1738	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	1 030 799,46
41	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м: Кадастровый номер 50:32:0040131:1739	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	509 326,06
42	Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	Н/д
43	Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	Н/д
44	Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	Н/д

Сведения о составе имущественных прав представлены в таблице ниже.

Таблица 2. Информация о составе имущественных прав

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
1	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	Собственность	Не зарегистрировано
2	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	Собственность/Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/001-50/032/010/2015-5380/1), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 13.04.2016 г.	Не зарегистрировано
3	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	Собственность/Свидетельство о государственной регистрации права: 50-АЗ № 070364, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.11.2014 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
4	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	Собственность	Не зарегистрировано
5	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	Собственность	Не зарегистрировано
6	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	Собственность	Не зарегистрировано
7	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4141/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
8	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	Общая долевая собственность (доля в праве 72/100)/Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4135/2), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.; выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5004/2018-1645 от 08.06.2018 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
9	Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4126/3), выданное Управлением	Не зарегистрировано

¹⁵ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»¹⁶ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
	поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	
10	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4137/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
11	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4136/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
12	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4140/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
13	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4138/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
14	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4143/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
15	Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	Собственность	Не зарегистрировано
16	Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	Собственность	Не зарегистрировано
17	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район,	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/008/2016-18/1), выданное Управлением	Не зарегистрировано

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
	д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.03.2016 г.	
18	Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	Собственность	Не зарегистрировано
19	Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	Собственность	Не зарегистрировано
20	Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	Собственность	Не зарегистрировано
21	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4683/1), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.03.2016 г.	Не зарегистрировано
22	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/008/2016-19/1), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.03.2016 г.	Не зарегистрировано
23	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4149/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
24	Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4145/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
25	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4146/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
26	Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4150/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по	Не зарегистрировано

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
		Московской области 18.11.2015 г.	
27	Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4147/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
28	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4154/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
29	Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4153/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
30	Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4152/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
31	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4148/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
32	Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4151/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.	Не зарегистрировано
33	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594037, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Не зарегистрировано

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
	лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731		
34	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594036, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
35	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594035, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
36	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594034, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
37	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594029, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
38	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594032, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
39	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594031, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
40	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594030, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16
41	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594033, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.	Предмет залога по обязательствам перед ИФНС России №11 по Московской области, определение АСМО от 30.11.2017г. по делу №А41-9145/16

№	Объект оценки	Имущественные права	Ограничение (обременение) права ¹⁵
-	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», а именно:¹⁶		
42	Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	Права не оформлены ¹⁷	Не зарегистрировано
43	Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	Права не оформлены ¹⁸	Не зарегистрировано
44	Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	Права не оформлены ¹⁹	Не зарегистрировано

Таблица 3. Информация о правообладателе оцениваемых объектов недвижимости

Параметры	Характеристика
Правообладатель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховский лифтостроительный завод» (ООО «СЛЗ»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1075024008179, присвоен 03.10.2007 г.
Реквизиты правообладателя	Адрес (место нахождения): 142214, Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строен. 1

8.2 Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки

Ниже представлен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости:

- Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594037, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594036, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594035, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права: 50-ББ №594034, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.07.2015 г.

¹⁷ Фактически имущественные права на данный объект не зарегистрированы. По информации, представленной Заказчиком, согласно данным из базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанный объект отражен как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного договора, доля ООО «СЛЗ», в данном объекте составляет 6% - см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

¹⁸ Фактически имущественные права на данный объект не зарегистрированы. По информации, представленной Заказчиком, согласно данным из базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанный объект отражен как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного договора, доля ООО «СЛЗ», в данном объекте составляет 6% - см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

¹⁹ Фактически имущественные права на данный объект не зарегистрированы. По информации, представленной Заказчиком, согласно данным из базы «1С-Бухгалтерия» ООО «СЛЗ», указанный объект отражен как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011 г. Согласно условиям указанного договора, доля ООО «СЛЗ», в данном объекте составляет 6% - см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/008/2016-18/1), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.03.2016 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4683/1), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.03.2016 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/008/2016-19/1), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.03.2016 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4149/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4145/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4146/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4150/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4147/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4154/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4153/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4152/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4148/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права (50-50/032-50/032/010/2015-4151/3), выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18.11.2015 г.
- Технический отчет на здание административно-бытового корпуса, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Кадастровый паспорт на здание водомерного узла
- Технический отчет на здание водомерного узла, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Кадастровый паспорт на здание КПП №2
- Технический отчет на здание КПП №2, экспликация помещений, поэтажный план здания

- Кадастровый паспорт на здание производственного корпуса
- Технический отчет на здание производственного корпуса, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Кадастровый паспорт на здание котельной с АБК
- Технический отчет на здание котельной с административно-бытовым корпусом, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Кадастровый паспорт на здание КПП № 1
- Технический отчет на здание КПП №1, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Кадастровый паспорт на здание насосной станции пожаротушения
- Технический отчет на здание насосной станции пожаротушения, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Кадастровый паспорт на здание перехода
- Технический отчет на здание перехода, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Технический отчет на здание склада баллонов с негорючими газами, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Технический отчет на здание склада масел, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Технический отчет на здание испытательной башни, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Технический паспорт железнодорожного пути необщего пользования
- Технический отчет на здание производственного корпуса, экспликация помещений, поэтажный план здания
- Задание на оценку, приложенное к Договору на проведение оценки № М2812 от 20.07.2018 г.
- Справки, представленные Заказчиком.

Копии соответствующих документов представлены в Приложении настоящего отчета об оценке.

8.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки²⁰

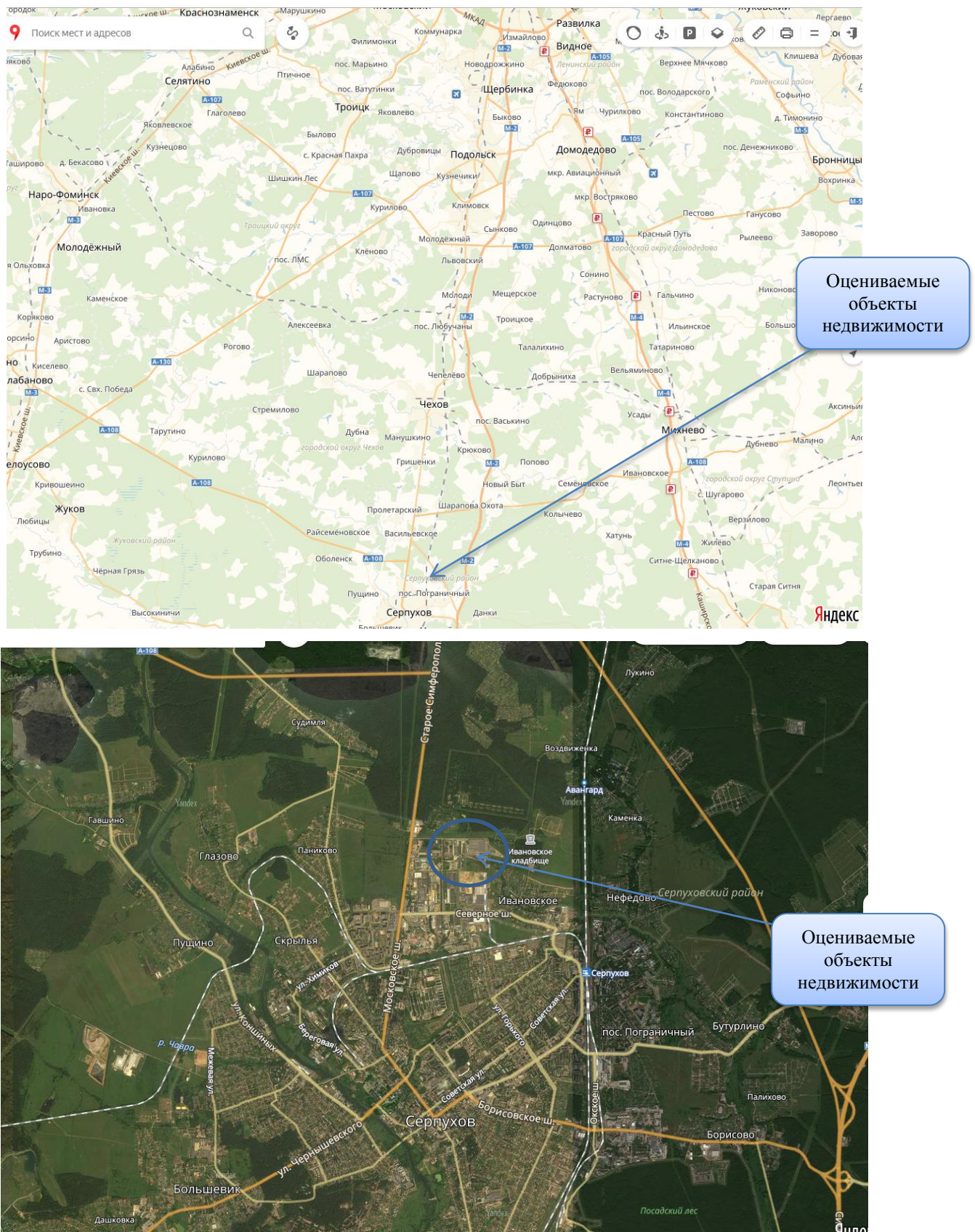


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки

²⁰ Раздел подготовлен на основе документов, сведений, предоставленных Заказчиком (перечень указан в разделе отчета «Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки»), информации, выявленной в ходе осмотра объектов недвижимости

Таблица 4. Местонахождение и расположение

Параметры	Характеристика
Адрес	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Направление (шоссе)/ удаленность от МКАД	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское); Удаленность от МКАД составляет около 73,2 км; Объект расположен у границ г. Серпухова
Характер застройки в районе расположения объекта оценки	<p>Производственно-складская</p> 
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе расположения объектов недвижимости имеются системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии.
Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения	Производственная площадка (территория лифтостроительного завода) расположена на удалении (800 – 850 м) от Старого Симферопольского ш. Подъездные пути в хорошем состоянии.

8.3.1 Идентификация земельных участков

Таблица 5. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1731

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1731
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	5107,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	1 789 850,29

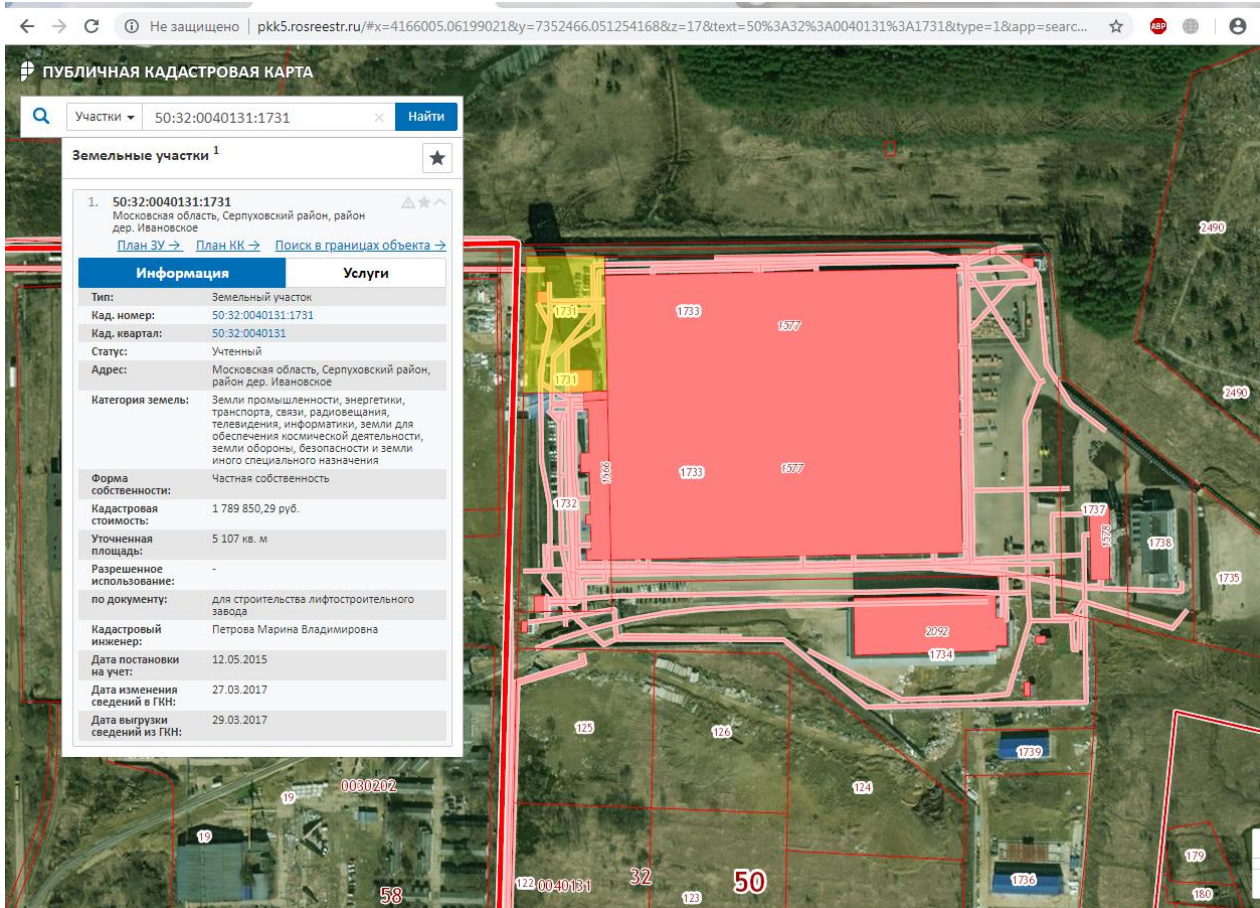
Рисунок 2. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1731 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 6. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1732

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1732
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	9076,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	3 180 865,72

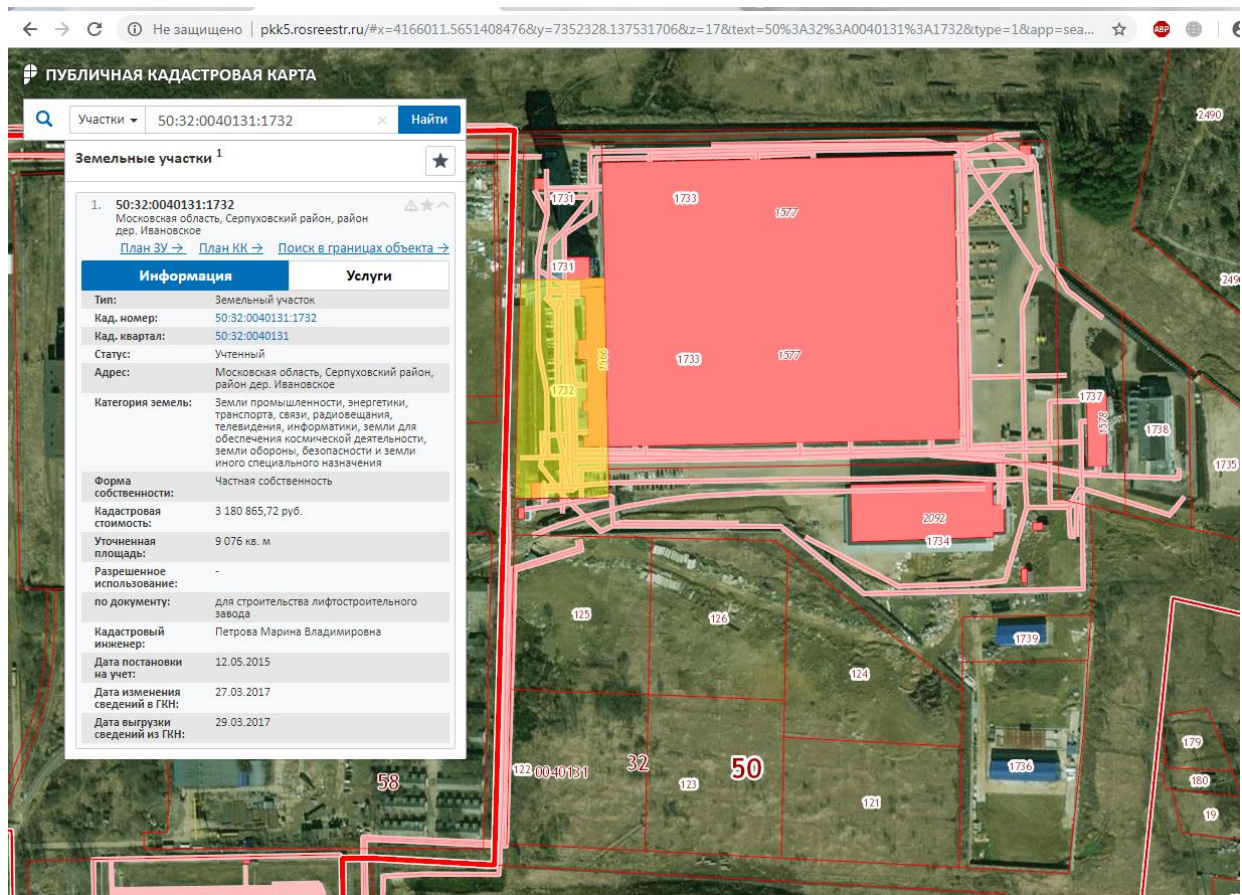
Рисунок 3. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1732 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 7. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1733

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1733
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	67 934,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	23 808 828,98

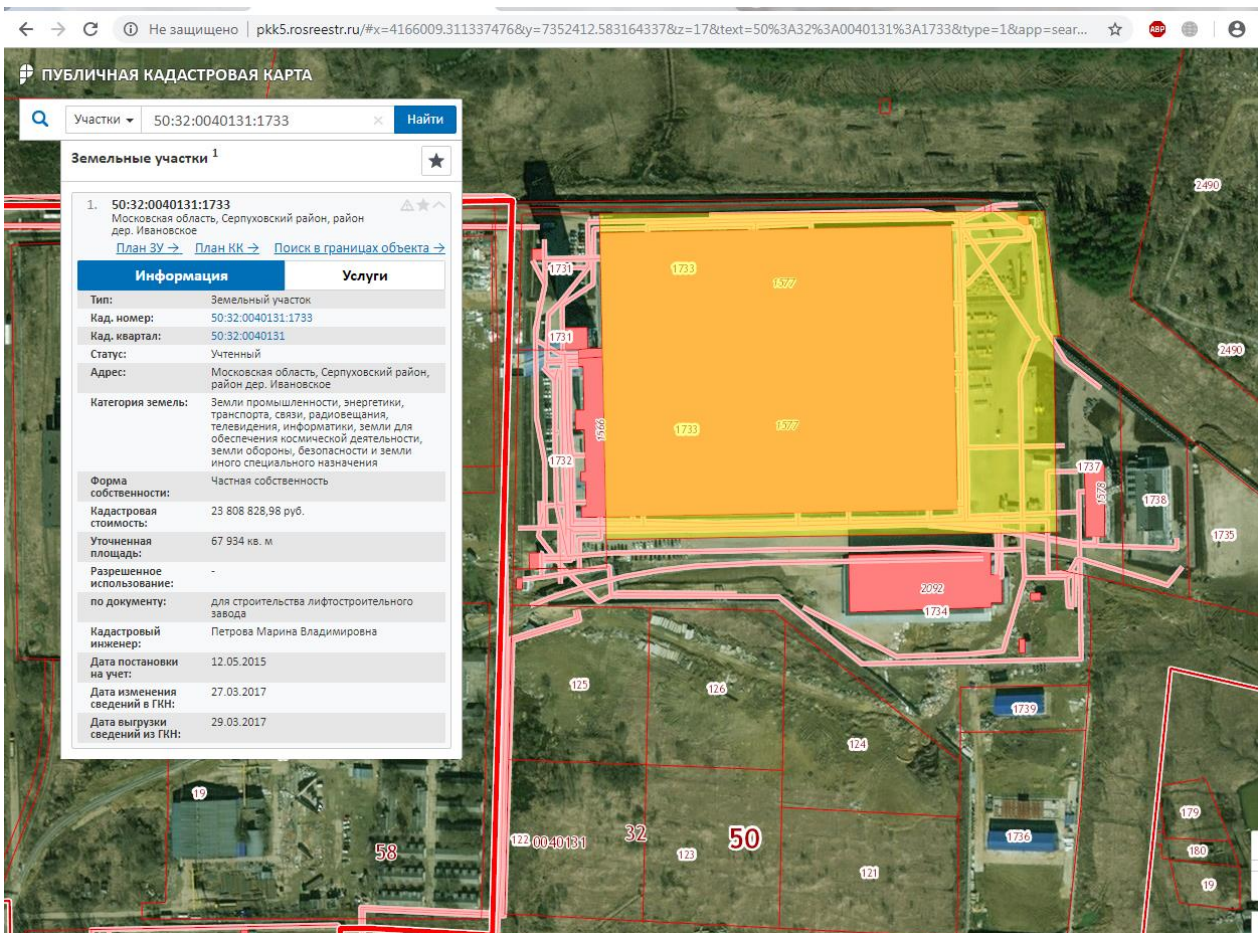
Рисунок 4. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1733 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 8. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1734

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1734
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	29 014,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	10 168 536,58

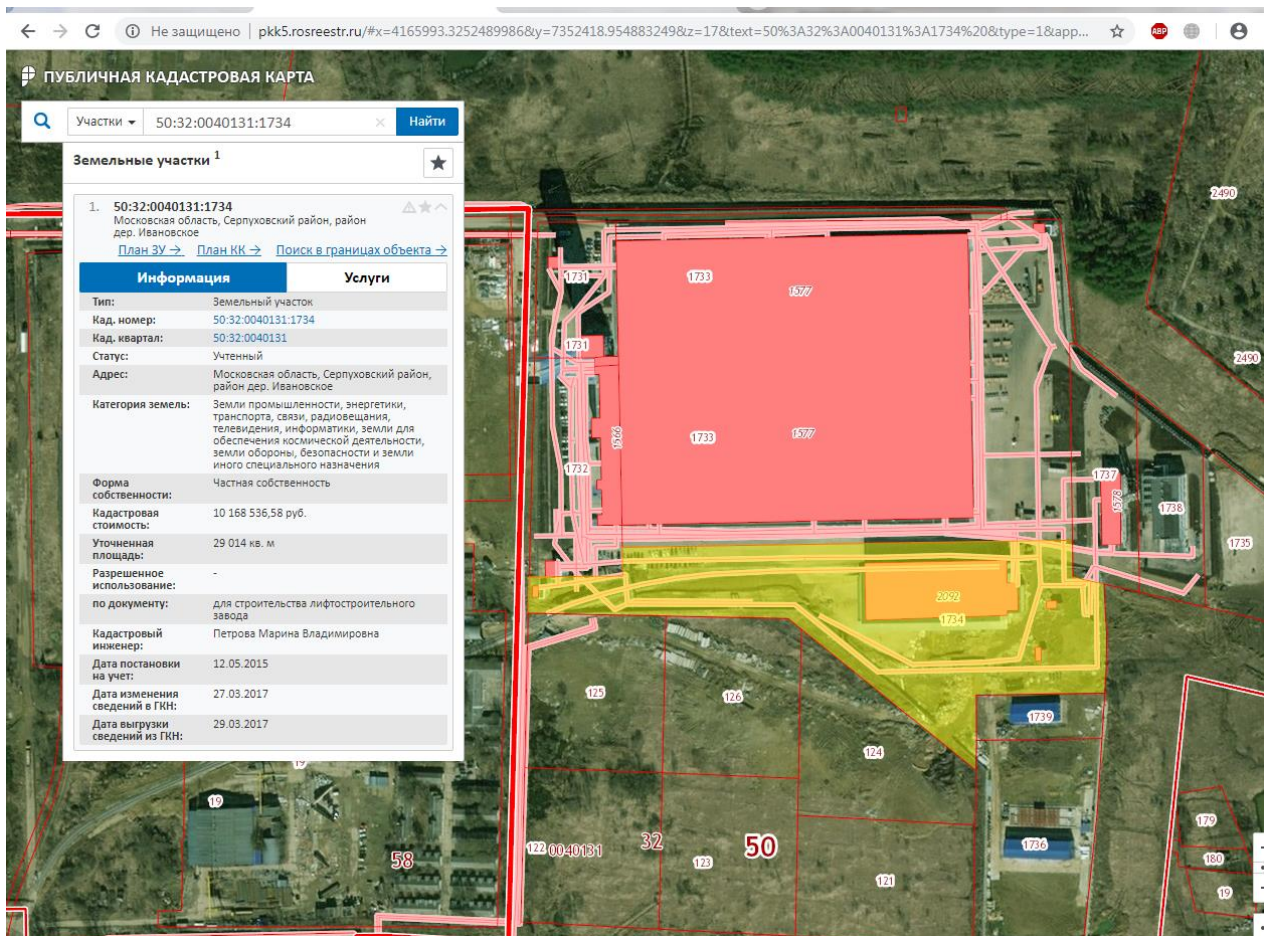
Рисунок 5. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1734 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 9. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1735

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1735
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	9 727,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	3 409 021,69

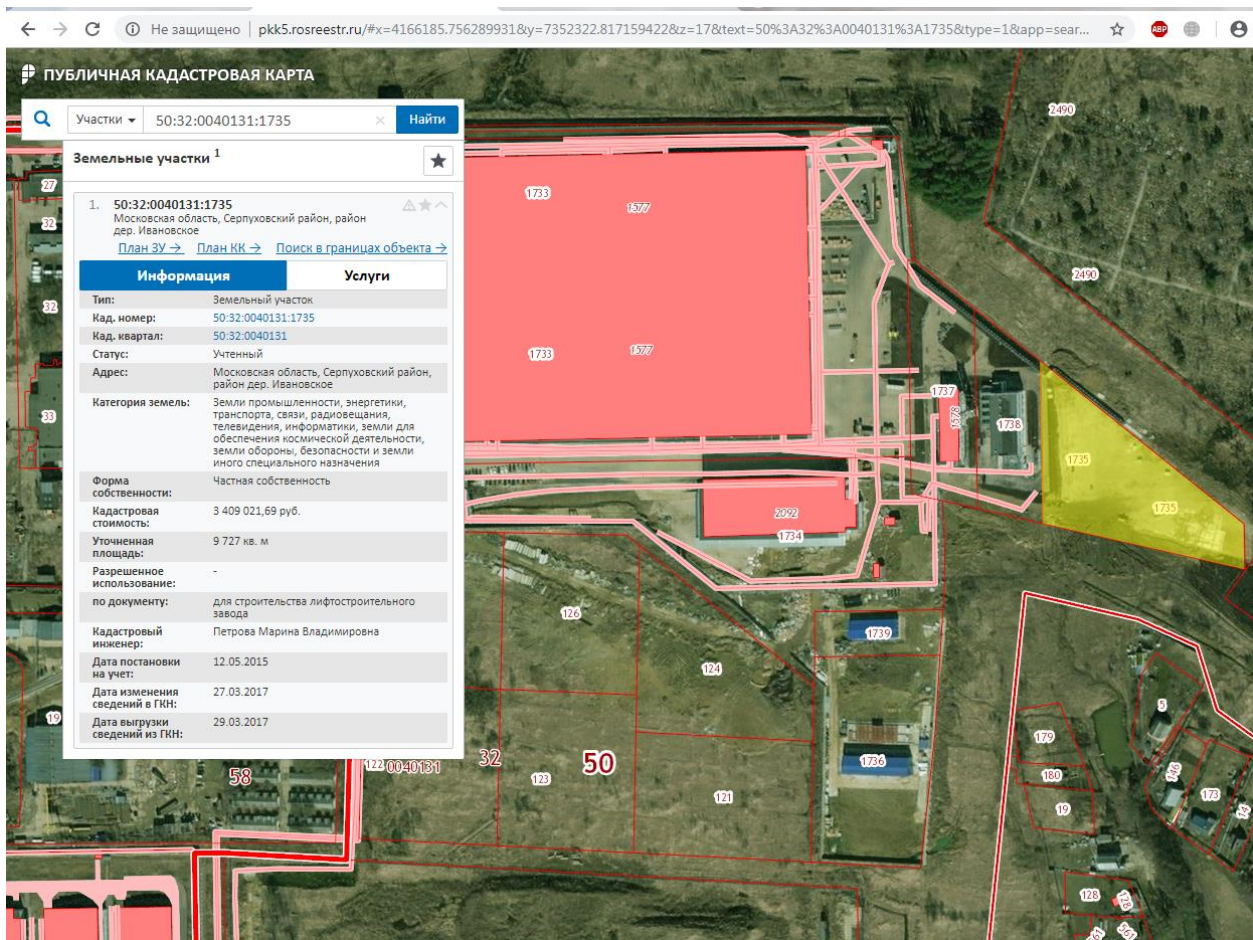
Рисунок 6. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1735 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 10. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1736

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1736
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	11 564,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	4 052 835,08

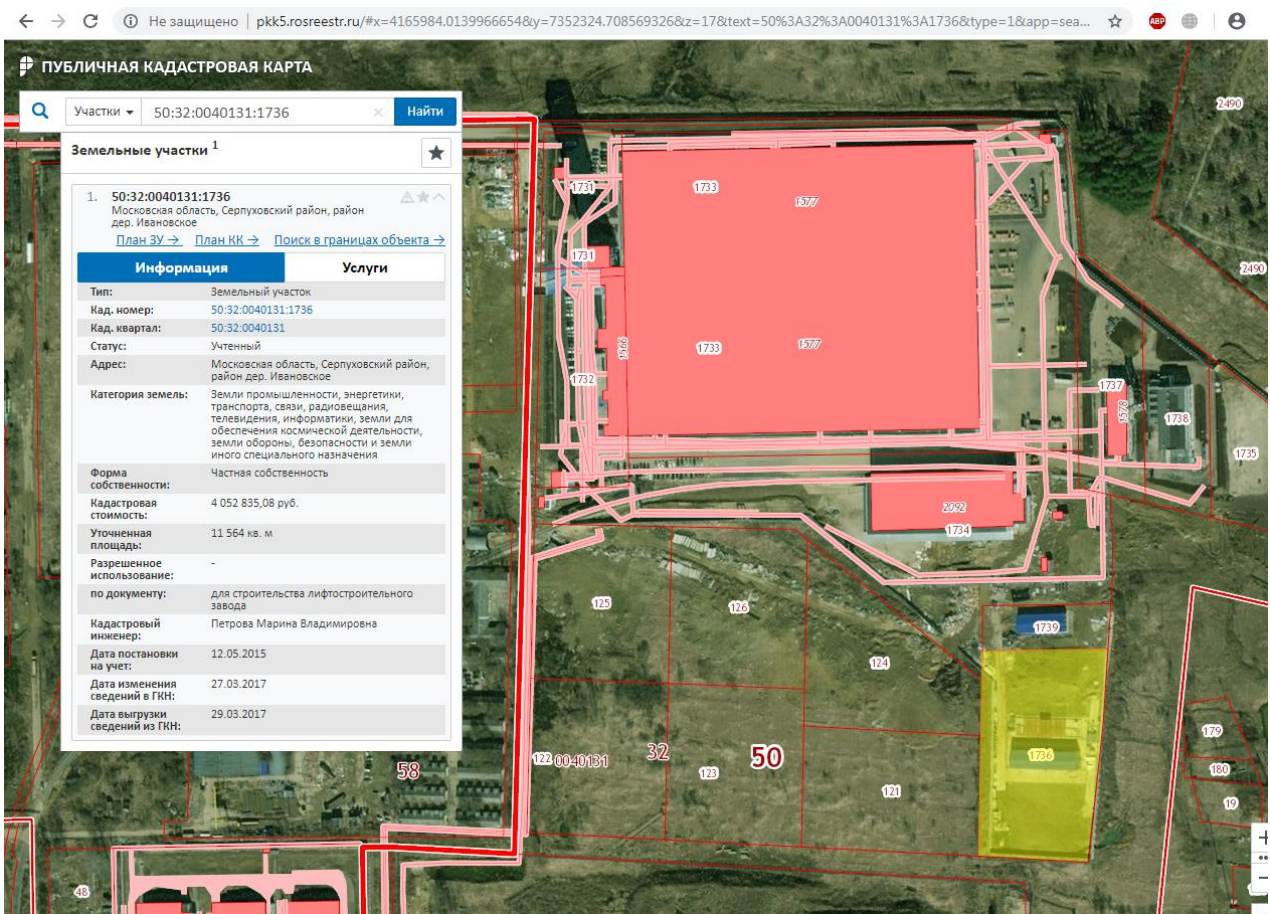
Рисунок 7. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1736 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 11. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1737

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1737
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	6 756,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	2 367 775,32

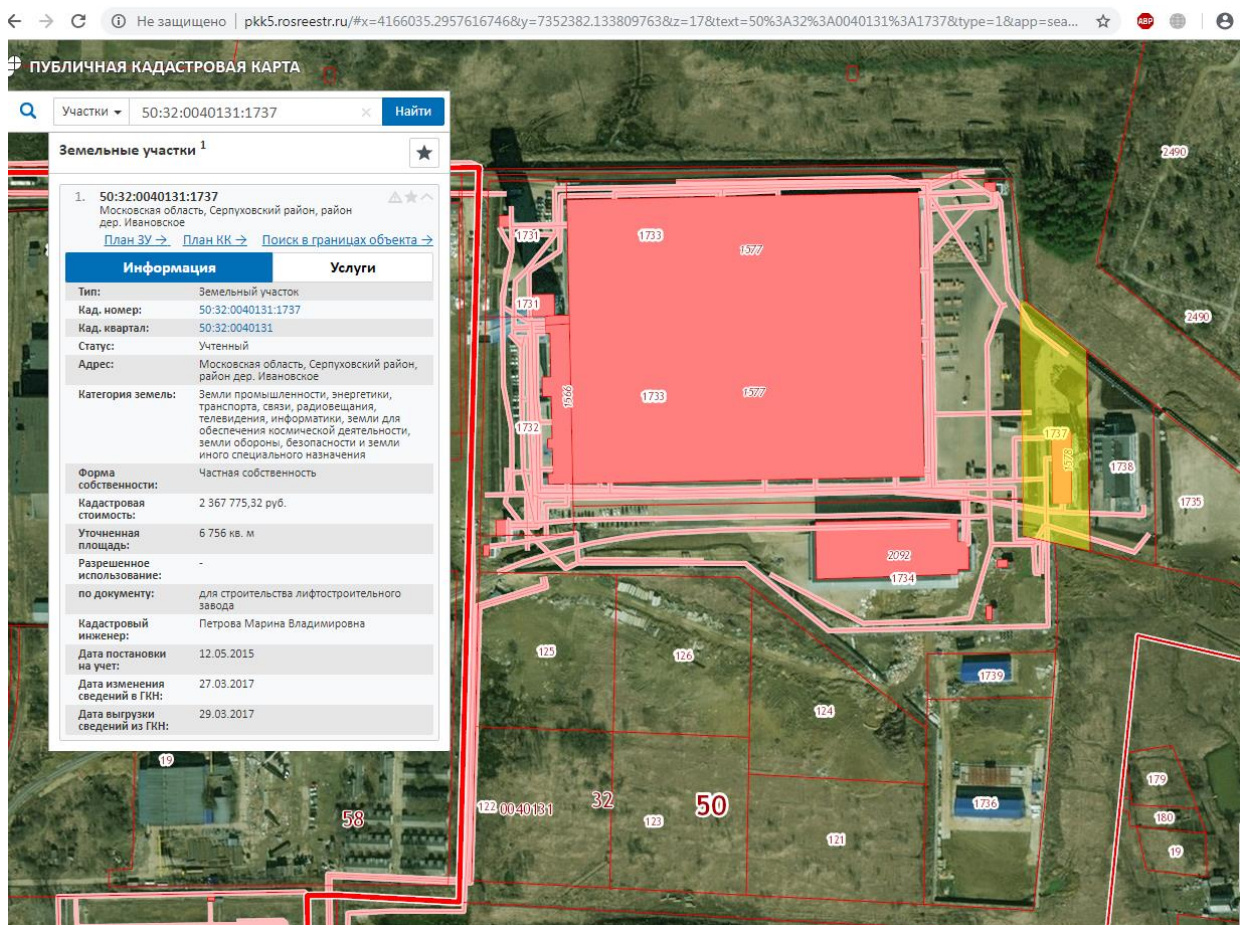
Рисунок 8. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1737 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 12. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1738

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1738
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	5 554,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	1 946 510,38

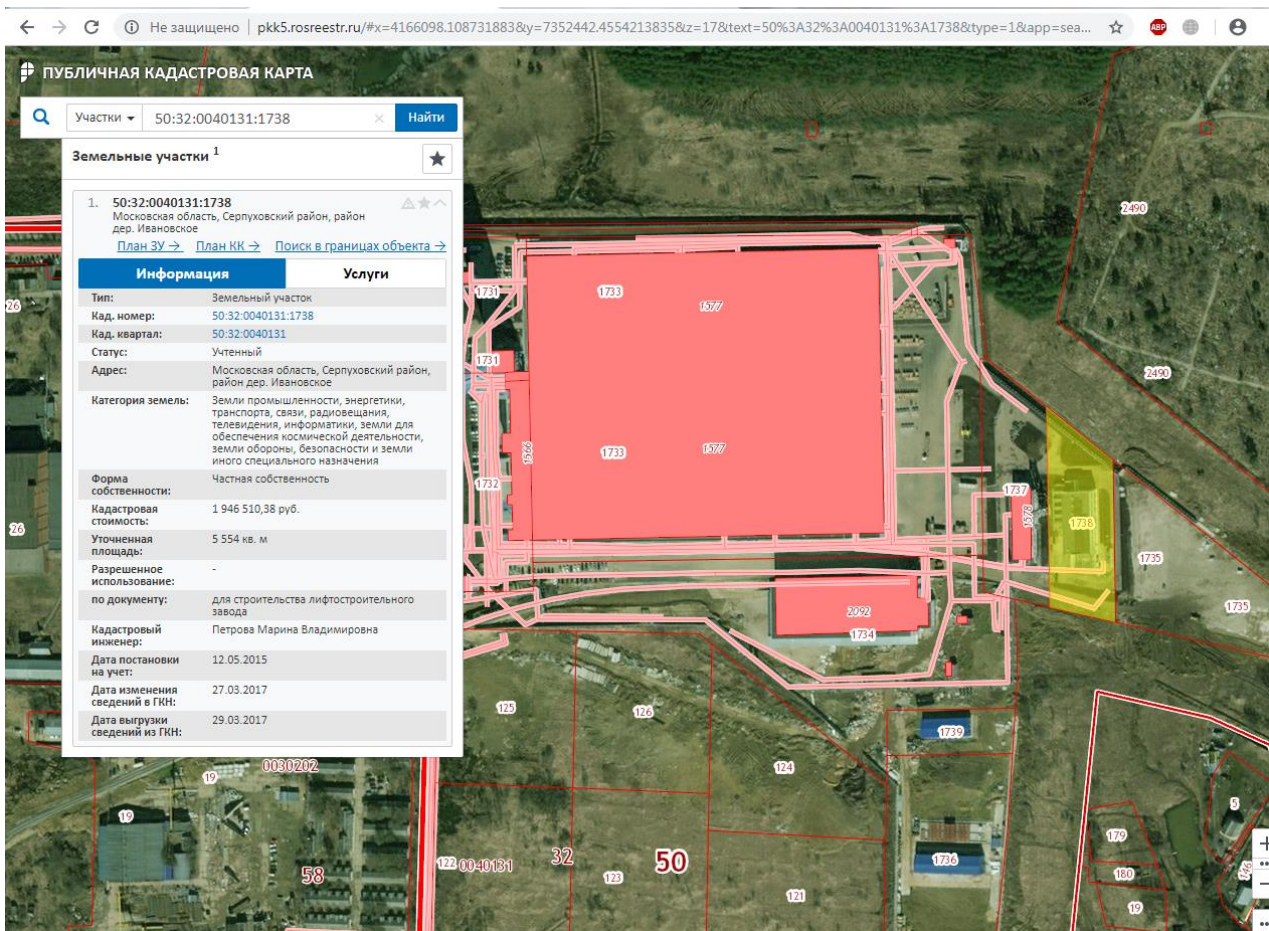
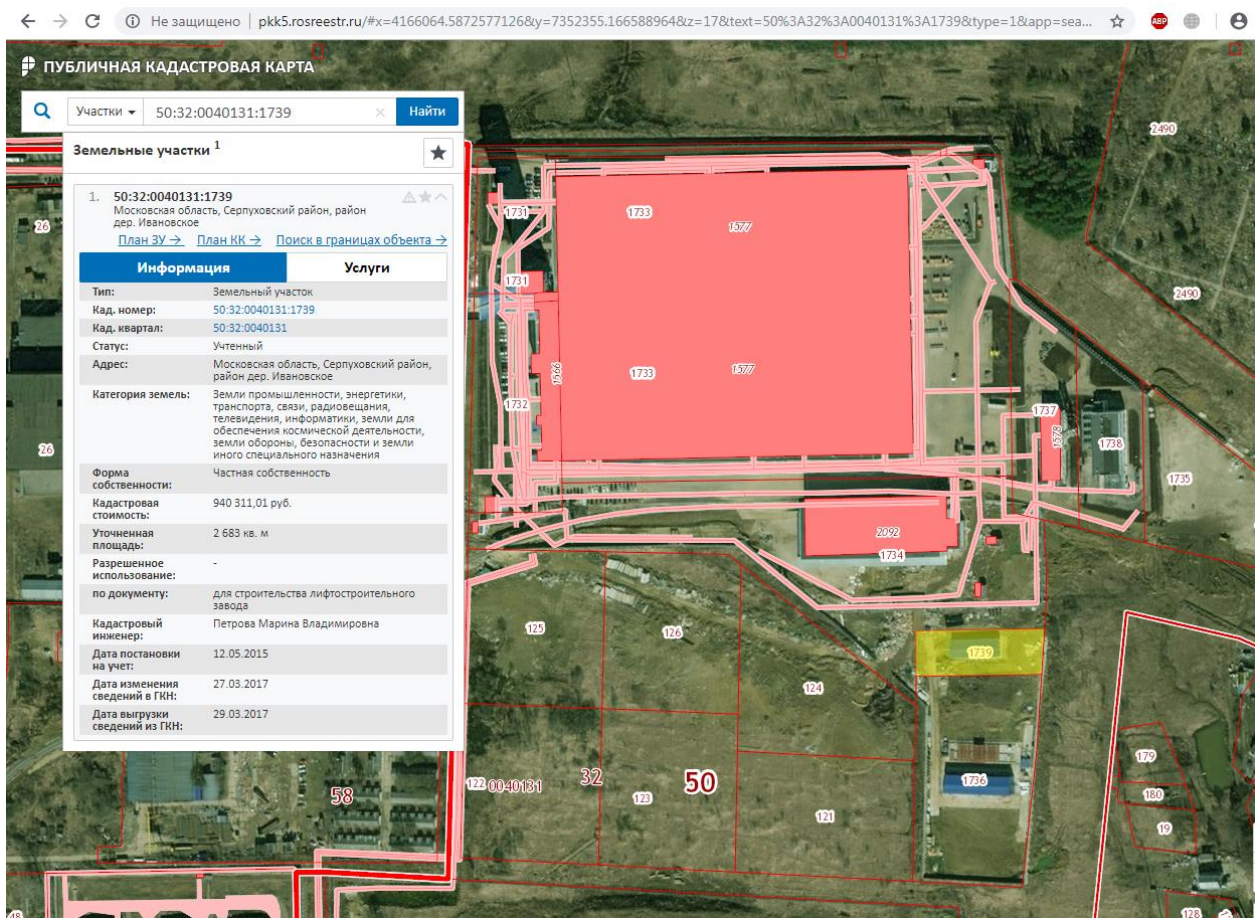
Рисунок 9. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1738 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 13. Описание земельного участка с кадастровым номером 50:32:0040131:1739

Параметры	Характеристика
Кадастровый номер	50:32:0040131:1739
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское
Площадь участка, кв. м	2 683,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода
Состав имущественных прав	Собственность
Правообладатель	ООО «СЛЗ»
Фактическое использование	В соответствии с видом разрешенного использования
Кадастровая стоимость, руб.	940 311,01

Рисунок 10. Земельный участок с кадастровым номером 50:32:0040131:1739 на публичной кадастровой карте (URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>)

Земельные участки в составе комплекса «Лифтостроительный завод» имеют подключение к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения.

8.3.2 Описание технических характеристик улучшений земельных участков (зданий, сооружений)

Таблица 14. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1578

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1578
Назначение	Нежилое: Котельная с административно-бытовым блоком
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2013
Общая площадь здания, м ²	845,9
Объем, м ³	4871,7
Площадь застройки, м ²	1223,0
Этажность	Котельная – 1 этаж, административно-бытовой блок – 2 этажа
Высота этажа, м	Котельная – 9,2 м Административно-бытовой блок – 2,7 – 2,75 м
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения
Материал стен	Административно-бытовой блок: кирпичные Котельная – сэндвич-панели
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – ПВХ, деревянные
Отделка	Административно-бытовой блок: Пол – плитка Стены – обои под покраску, окраска, плитка Потолок – армстронг Котельная: Пол – плитка
Дополнительные сведения	Основной вид топлива в котельной – природный газ
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 15. Технические характеристики объекта: навес для складирования заготовок деревянной тары

Параметры	Характеристика
Объект	Навес
Кадастровый номер	-
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Навес для складирования заготовок деревянной тары
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2015
Общая площадь здания, м ²	268,8
Коммуникации	Система электроснабжения
Конструктивное исполнение	Склад открытый, колонны из швеллера 120, кровля из листов профнастила
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 16. Технические характеристики объекта: навес для складирования отходов (АХО)

Параметры	Характеристика
Объект	Навес
Кадастровый номер	-
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Навес для складирования отходов (АХО)
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2015
Общая площадь здания, м ²	80,0
Коммуникации	Система электроснабжения
Конструктивное исполнение	Склад открытый, колонны из швеллера 120, кровля из листов профнастила

Параметры	Характеристика
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 17. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1577

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1577
Назначение	Нежилое: Производственный корпус
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2013
Общая площадь здания, м ²	46 200,0
Объем, м ³	519 559,0
Площадь застройки, м ²	46 389,2
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	11 м, вспомогательные помещения – 2,5 м
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения
Конструктивное исполнение	Фундамент – керамический кирпич, на цементно-песчаном растворе Стены – 3-слойные стеновые панели «Сэндвич» с минераловатным утеплителем (120 мм) Кровля - профлист
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – автоматические ворота докового типа (dock shelters)
Отделка	Пол с антипылевым покрытием
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 18. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1566

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1566
Назначение	Нежилое: Административно-бытовой корпус
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2014
Общая площадь здания, м ²	5 319,4
Площадь здания, подлежащая оценке, м ²	3 829,97 (доля в праве 72/100)
Объем, м ³	25 360,8
Площадь застройки, м ²	1 557,5
Этажность	4 этажа
Высота этажа, м	2,3
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – ПВХ, деревянные, металлические
Отделка	Пол – плитка, линолеум Стены – окраска, обои под покраску, плитка Потолок – окраска (декоративная), армстронг
Дополнительные сведения	На 1 этаже здания находится пост охраны, вход в здание осуществляется через турникеты
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 19. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1564

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1564
Назначение	Нежилое: Водомерный узел
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2013
Общая площадь здания, м ²	15,0
Объем, м ³	103,5
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	3,55
Коммуникации	Система электроснабжения, теплоснабжения
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Дверь - металлическая
Отделка	Пол – плитка Стены – окраска
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 20. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1567

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1567
Назначение	Нежилое: КПП №2
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2013
Общая площадь здания, м ²	32,3
Объем, м ³	153,1
Площадь застройки, м ²	46,4
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	3,0
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения ²¹
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – ПВХ
Отделка	Пол – плитка Стены – окраска, плитка Потолок – окраска
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 21. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1565

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1565
Назначение	Нежилое: Испытательная башня
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2014
Общая площадь здания, м ²	2019,1
Объем, м ³	20126,2
Площадь застройки, м ²	243,9
Этажность	14 этажей
Высота этажа, м	4,10 – 5,85

²¹ По результатам осмотра

Параметры	Характеристика
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения
Конструктивное исполнение	Монолитная железобетонная диафрагма (фундамент, стены, перекрытия), облицовка выполнена композитными плитами «СУТЕК» с минераловатным утеплителем δ -100мм, облицовка цоколя из кирпича
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – деревянные, металлические
Отделка	В административной части башни: Пол – плитка, линолеум/ламинат Стены – окраска, обои под покраску, плитка Потолок – армстронг Часть помещений в состоянии «под отделку» (1002,3 кв. м – 8 этаж и выше)
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 22. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1576

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1576
Назначение	Нежилое: КПП №1
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2013
Общая площадь здания, м ²	47,6
Объем, м ³	213,9
Площадь застройки, м ²	66,2
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	3,0
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения ²²
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – ПВХ
Отделка	Пол – плитка Стены – окраска, плитка Потолок – окраска
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 23. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1568

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1568
Назначение	Нежилое: Насосная станция пожаротушения
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2013
Общая площадь здания, м ²	81,0
Объем, м ³	523,7
Площадь застройки, м ²	96,1
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	5,25
Коммуникации	Система электроснабжения, теплоснабжения
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – металлические
Отделка	Пол – плитка Стены – окраска

²² По результатам осмотра

Параметры	Характеристика
	Потолок – окраска
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние (выявлены незначительные дефекты в ходе осмотра)

Таблица 24. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040:131:1582

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040:131:1582
Назначение	Нежилое: Переход
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2014
Общая площадь здания, м ²	81,7
Объем, м ³	269,6
Площадь застройки, м ²	97,6
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	2,55
Коммуникации	Система электроснабжения, теплоснабжения
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Двери –металлические, деревянные
Отделка	Пол – плитка Стены – окраска Потолок – армстронг
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 25. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:2092

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:2092
Назначение	Нежилое: Прирельсовый склад (с бытовой пристройкой)
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2014
Общая площадь здания, м ²	3521,3 (в его составе бытовая пристройка – 108,0 кв. м)
Объем, м ³	51997,08
Этажность	1 этаж
Коммуникации	Система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения
Конструктивное исполнение	Цоколь выполнен из керамического кирпича, выше цоколя – профилированный стальной лист. Кровля - профлист Пристройка (стены выполнены из кирпича).
Окна, двери	Окна – ПВХ, двери – металлические, автоматические ворота докового типа (dock shelters), деревянные (в пристройке)
Отделка	Склад: Пол – плитка Пристройка: Пол – плитка, линолеум Стены – окраска Потолок – окраска (в пристройке требуется косметический ремонт)
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 26. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:1945

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:1945
Назначение	Нежилое: Склад баллонов с негорючими газами
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2014
Общая площадь здания, м ²	25,2
Объем, м ³	112,6
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	3,0
Коммуникации	-
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Двери – металлические
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Таблица 27. Технические характеристики здания с кадастровым номером 50:32:0040131:2091

Параметры	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:32:0040131:2091
Назначение	Нежилое: Склад масел
Текущее использование	В соответствии с назначением
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское
Год ввода в эксплуатацию	2014
Общая площадь здания, м ²	24,0
Объем, м ³	108,8
Этажность	1 этаж
Высота этажа, м	3,0
Коммуникации	-
Материал стен	Кирпичные
Окна, двери	Двери – металлические
Общее физическое состояние здания	Хорошее состояние

Общая площадь зданий, строений в составе производственно-складского комплекса составляет 58 928,08 кв. м.

Таблица 28. Технические характеристики инженерных сетей, ж/д путей, строений

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
1	Газораспределительные сети	-	Материал трубопроводов высокого давления — труба электросварная Ø219 L – 27м.п., Ø159 L – 365м.п., Ø108 L- 16м.п., труба ПЭ 100 SDR 11 Ø160 L- 145м.п., Ø110 L – 20м.п. Материал трубопроводов среднего давления — труба ПЭ 80 SDR17,6 Ø 225, L – 120м.п., Ø160 L – 76,5 м.п. Год ввода в эксплуатацию — 2013.
	Железнодорожный путь необщего пользования ²³	50:32:0040131:2090	Протяженность 335 п.м. Год ввода в работу -2015
2	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни	-	Сети связи – кабель FTP 2x0,51 (24AWG) – 460 м.п. Кросс- бокс КБ-1 – 1шт (5й этаж). Год ввода в работу - 2013.
3	Ограждение железобетонное	-	Ограждение глухое железобетонное. Высота ограждения - 2,5м. Протяженность составляет 1373,66 м.п. Год ввода — 2013.
4	Подземный газопровод высокого давления	-	Труба Ø159, протяженностью 950 м.п. Год ввода в эксплуатацию — 2013.
5	Производственно-складская бетонная площадка	-	Общая площадь - 164 кв. м. Год ввода – 2013.
6	Сети водопровода (внеплощадочные)	-	Построен из трубы ПЭ 100 SDR17 315x18,7 «питьевая», L – 1360м.п. трубы ПЭ 100 SDR17 160x9,5 «питьевая», L- 13,3м.п., трубы электросварной Ст.3 Ø325, L – 80,5м.п. Прокладка – подземная, год ввода в эксплуатацию – 2013.
7	Сети канализации (внеплощадочные)	-	Проложены из трубы ПЭ 100 SDR17 125x7,4 «техническая». L – 1950 м.п., труба электросварная Ст.3 Ø127, L – 34 м.п. Прокладка подземная, год ввода в эксплуатацию – 2013.
8	Сооружение, назначение: сооружения водозаборные	50:32:0040131:1556	Состав водопровода: труба НПВХ Ø160 L-75м.п., труба ПЭ80 Ø110 L-57м.п., труба стальная электросварная Ø325 L- 60м.п., Ø108 L- 60м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
9	Ливневая канализация с кровли, назначение: канализации	50:32:0040131:1552	Состав трубопроводов: труба из высокопрочного чугуна Ø700 L-261м.п., Ø600 L- 197м.п., Ø 400 L – 343,5м.п., Ø300 L – 64,5м.п., Ø200 L – 118м.п., Ø150 L-125,5м.п., Ø100 L- 21м.п., труба стальная электросварная Ø630 L-6м.п., Ø426 L – 14м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
10	Сооружение, назначение: сооружения канализации	50:32:0040131:1553	Состав: труба стальная электросварная Ø530 L-20м.п., Ø 426 L – 18м.п., труба из высокопрочного чугуна ЧШ(БП)1 Ø250 L – 143м.п., Ø200 L – 295м.п., Ø150 L – 697м.п., Ø100 L – 83м.п., Ø50 L – 6м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о

²³ По данным Заказчика, ж/д путь общей протяженностью 335 м не имеет внешнего сообщения (стрелка находится в разобранном состоянии, отсутствует примыкание к ж/д ветке ОАО «РЖД»)

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
			государственной регистрации права.
11	Сооружение, назначение: сооружения канализации	50:32:0040131:1557	Состав трубопровода: труба из высокопрочного чугуна ЧШ(БП)1 Ø400 L- 94м.п., Ø300 L – 72м.п., Ø250 L– 438м.п., Ø200 L- 974м.п., труба стальная электросварная Ø530 L – 6м.п., Ø 426 L – 12м.п. Год ввода в эксплуатацию - 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
12	Сооружение, назначение: сооружения связи	50:32:0040131:1554	Кабель марки ТППЭпЗБ 10х2х0,5 общей длиной - 640м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
13	Сооружение, назначение: сооружения водозаборные	50:32:0040131:1571	Труба из высокопрочного чугуна Ø300 L – 1066,8 м.п., Ø150 L -15,5м.п., Ø100 L – 178м.п., труба стальная электросварная Ø273 L – 72,85 м.п., Ø150 L – 550м.п., Ø125 L – 550м.п., труба ПЭ 100 SDR17 Ø160 L – 40,5м.п., Ø 50 L – 122м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
14	Сооружение, назначение: иное сооружение (наружное освещение)	50:32:0040131:1570	Напряжение питания наружного освещения 3фазы, 0,4кВ. 1. Наружное освещение - выполнено надземным способом по периметру ООО «СЛЗ» частично на металлических опорах, частично по наружным стенам производственного корпуса. 1. Опоры стальные серии ОС – 21шт. смонтированы. 2. Светильники установлены – 17шт. на производственном корпусе, 7шт. на прирельсовом складе, 21шт. на опорах. 3. Провод СИП -2 3х25+54,6 - смонтировано примерно 0,9 км. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
15	Сооружение, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения)	50:32:0040131:1569	Изоляция надземной части выполнена из полиуретановой скорлупы S30мм с последующим покрытием оцинковкой. Состав трубопровода: труба стальная электросварная Ø 250 L-1090м.п., Ø200 L- 26м.п. Ø100 L- 16м.п., Ø80 L- 40м.п., Ø40 L- 18м.п., Ø32 L- 18м.п., Ø25 L- 54м.п., Ø20 L – 50м.п., Ø15 L-26м.п., труба предизолированная подземная Ø219 L-99м.п., Ø108 L- 50 м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
16	Сооружение, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ)	50:32:0040131:1555	Марка кабеля ВВГ нг LS, сечение 5х95 ² - L– 440м.п., 5х50 ² - L- 340м.п., 5х35 ² - L – 590м.п., 5х16 ² - L – 470м.п., суммарной длины 1840м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
17	Сооружение, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ)	50:32:0040131:1558	Марка кабеля АПВ Пуг 2х3(1х240 ²). Суммарная длина 830м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
18	Объект незавершенного строительства - общежитие ²⁴	-	Площадь – 758,26 кв.м. Фундамент – бетонные блоки 0,6X0,4X2,4 Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения, отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация. Наружного подключения к коммуникациям нет.
19	Объект незавершенного строительства – столовая ²⁵	-	Площадь – 325,26 кв.м. Фундамент – бетонные блоки 0,6X0,4X2,4 Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения, отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация. Наружного подключения к коммуникациям нет.
20	Объект незавершенного строительства – Мини-ТЭЦ ²⁶	-	Площадь – 772,69 кв.м. Фундамент – кирпичный, высота 0,7м Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения и пожарного водопровода. Наружное подключение к коммуникациям – газ, электричество.

В соответствии с классификацией складской недвижимости, разработанной компанией «Knight Frank», оцениваемый комплекс относится к сегменту высококлассной складской недвижимости (А/В+).²⁷

²⁴ См. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

²⁵ См. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

²⁶ См. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»

²⁷ <https://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

8.4 Фотографии объектов оценки



Здание котельной с АБК (50:32:0040131:1578)



Помещения в составе административно-бытового корпуса



Помещение котельной



Навес для складирования заготовок деревянной тары

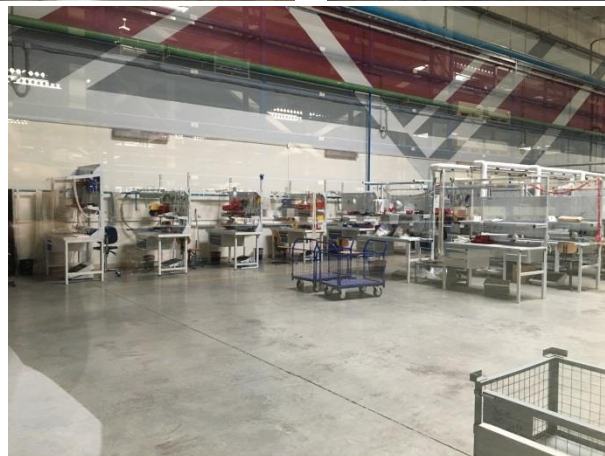
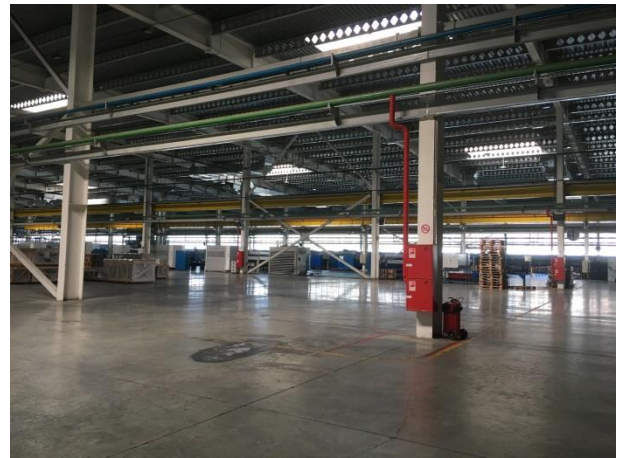
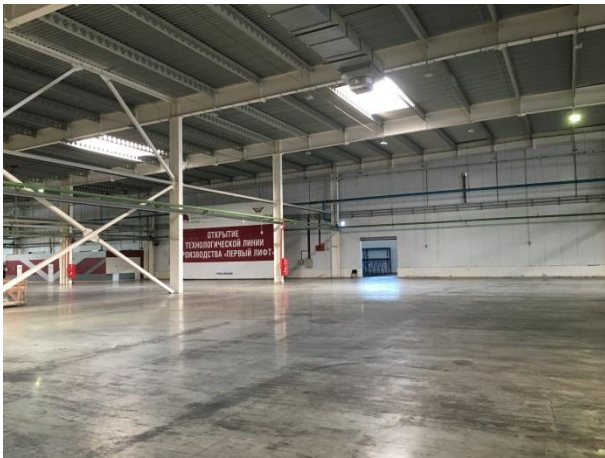


Навес для складирования отходов (АХО)





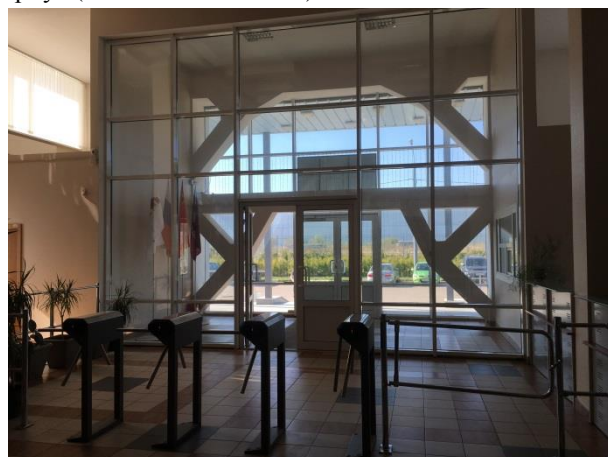
Производственный корпус (50:32:0040131:1577)



Производственный корпус (50:32:0040131:1577)



Административно-бытовой корпус (50:32:0040131:1566)





Административно-бытовой корпус (50:32:0040131:1566)



Водомерный узел (50:32:0040131:1564)



Водомерный узел (50:32:0040131:1564)



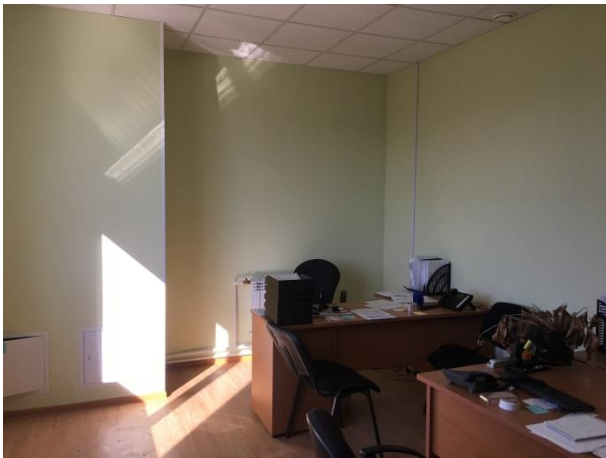
КПП № 2 (50:32:0040131:1567)



КПП № 2 (50:32:0040131:1567)



Испытательная башня (50:32:0040131:1565)





Испытательная башня (50:32:0040131:1565)



КПП №1 (50:32:0040131:1576)



Насосная станция пожаротушения (50:32:0040131:1568)



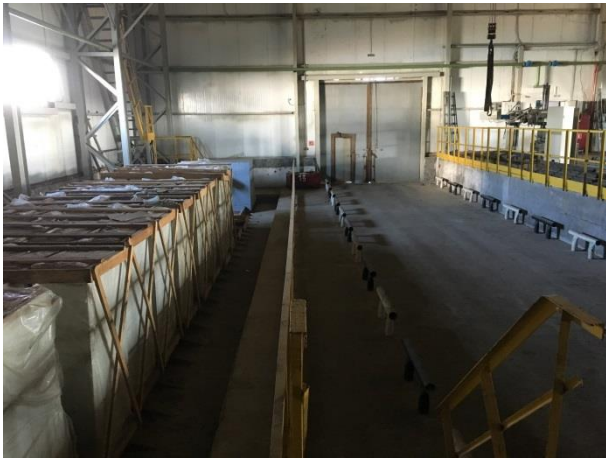
Насосная станция пожаротушения (50:32:0040131:1568)



Переход (50:32:0040131:1582)



Прирельсовый склад (50:32:0040131:2092)



Прирельсовый склад (50:32:0040131:2092)



Склад баллонов с негорючими газами



Склад масел (50:32:0040131:2091)

(50:32:0040131:1945)



Ж/д путь (50:32:0040131:2090)



Ограждение



Площадка



Наружное освещение (50:32:0040131:1570)



Сети теплоснабжения

8.5 Выводы по результатам описания объектов оценки

1. Объекты оценки представляют собой связанные элементы единого имущественного комплекса: «Лифтостроительный завод».

Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское (Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское), удаленность от МКАД составляет около 73,2 км), вблизи границ г. Серпухова.

2. Назначение оцениваемых объектов: нежилое – производственно-складское, административное (как сопутствующее основному виду деятельности).

3. Физическое состояние зданий в составе имущественного комплекса оценивается как хорошее (год ввода в эксплуатацию зданий, сооружений: 2013 – 2015 г).

9 Анализ рынка недвижимости

9.1 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки²⁸

ВВП

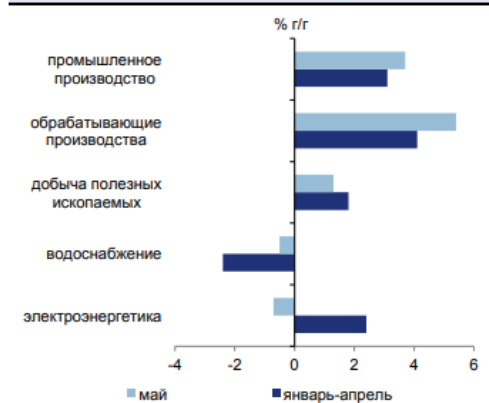
По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае 2018 г. темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Производственная деятельность

Уточненные данные Росстата указывают на более динамичный, чем предполагалось ранее, рост промышленного производства в 2017 году и начале 2018 года.

Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1 кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1 кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Рис. 3. Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4–0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п. Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9 % г/г и 3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой

обрабатывающих отраслей.

Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3 % г/г и 5,4 % г/г соответственно после 3,7 % г/г в 1 кв18.

Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику.

²⁸ Раздел подготовлен на основе материалов, опубликованных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (мониторинг «Картина экономики. Июнь 2018 года», дата публикации – 04.07.2018 г., мониторинг «Картина инфляции. Июль 2018 г.», дата публикации – 13.07.2018 г., URL: <http://economy.gov.ru>

Таблица 2. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
ВВП	2,1*	2,2*	1,3	1,2*	1,7*	1,6*	1,5	0,9	2,2	-0,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	4,8
Строительство	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
Грузооборот транспорта	3,0	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,9	2,8	2,8	3,2	2,4	2,1	-1,7	2,5	2,2
Добыча полезных ископаемых	1,3	2,5	1,5	2,4	1,2	0,8	2,1	-0,4	2,5	2,3
добыча угля	4,3	5,3	0,7	3,3	1,3	-2,5	3,7	2,1	4,4	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	1,4	-0,4	1,0	-0,9	-1,2	0,4	-2,4	0,9	2,1
добыча металлических руд	0,1	5,1	3,7	2,1	5,0	4,1	3,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	10,7	8,2	7,8	16,3	15,6	12,8	16,3	4,4
Обработывающие производства	5,4	5,3	3,7	2,2	4,7	4,3	2,5	-1,5	2,9	2,6
пищевая промышленность	5,4	6,3	0,7	1,4	-0,7	2,7	1,5	-1,0	2,1	5,3
легкая промышленность	2,5	7,4	4,5	-1,5	6,1	10,9	5,4	5,0	1,1	7,2
деревообработка	8,1	9,7	5,9	2,3	5,2	11,5	3,9	2,1	1,2	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	-0,2	2,2	1,7	2,2	2,7	1,1	-0,5	0,8	-3,2
химический комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	5,8	3,2	3,3	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,6	0,9	-0,8	-9,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,9
металлургия	9,7	1,9	5,9	6,5	4,6	7,0	0,8	-6,5	5,6	2,4
машиностроение	6,3	11,4	3,3	-0,2	9,0	3,0	5,6	-3,2	4,0	6,5
прочие производства	-1,2	7,0	5,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,8	-5,9	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,7	0,5	2,9	8,8	1,4	-0,7	-0,4	-6,9	1,3	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,5	-2,8	-2,3	-0,7	-0,6	-5,5	-2,1	-4,3	-5,0	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России. Оценки за январь-апрель приведены с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

Инвестиционная активность

Индикаторы инвестиционной активности в апреле и мае демонстрировали позитивную динамику.

Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18.

Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9 % г/г мае, 8,4 % г/г в апреле, 6,8 % г/г в 1кв18). Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, хотя и стабилизируется в абсолютном выражении, по-прежнему существенно превышает уровни соответствующих месяцев предыдущего года (в апреле и мае – на 17,2 % г/г и 12,9 % г/г соответственно).

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесечном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли.

Уровень жизни населения

Заработная плата продолжает расти высокими темпами как в социальном, так и в частном секторе.

Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18).

В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2кв17 (11163 рублей).

Таблица 5. Показатели рынка труда

	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата¹⁰										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-0,1	3,9	-0,2	0,9	2,5		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	10,2	12,7	11,3	12,9	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,9	2,3		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	5,7	1,2/ 3,3 ¹¹	4,7	4,4	-6,9/ 0,0 ⁷	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	0,5	1,6	-0,1	0,9	0,8		0,5	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	0,0	4,6	0,9/ 3,0 ⁷	4,5	4,0	-7,3/ -0,2 ⁷	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3		76,2	76,0	
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-8,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В июне годовые темпы потребительской инфляции снизились до 2,3 % г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте–мае. В то же время в ежемесячном выражении (с устранением сезонности) рост потребительских цен ускорился (до 0,45 % м/м SA после 0,35–0,40 % м/м SA в предыдущие три месяца). Июньская инфляция оказалась несколько выше, чем прогнозировало Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июнь18	май.18	апр.18	мар.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,4	1,1	1,3	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	-0,1	0,3	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,4	2,7	2,4	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,9	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,9	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	4,0	3,9	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,0	1,9	1,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,1	-	-	-

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться. На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+344 млрд. руб. в мае).

Процентные ставки по банковским операциям в апреле продолжили равномерное снижение.

9.1.1 Прогнозные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

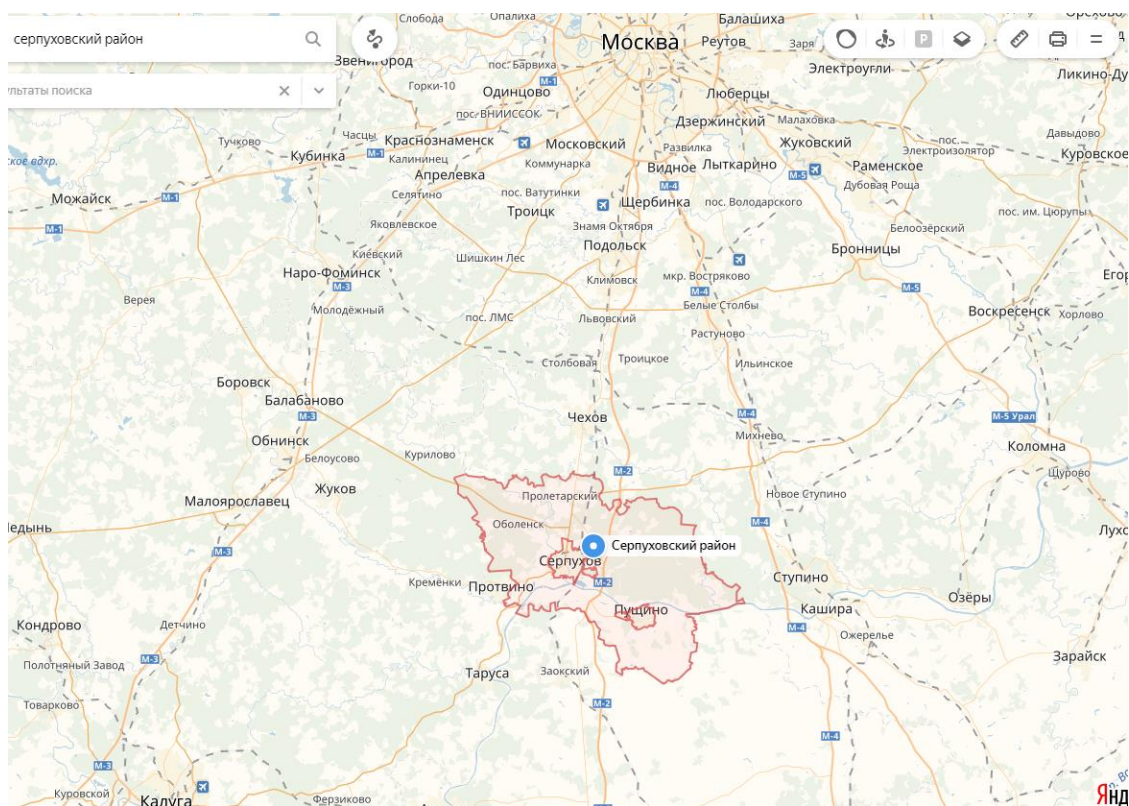
Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

9.2 Анализ окружения²⁹

Серпуховский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге Московской области России.

Административный центр — город Серпухов (в состав района не входит)



Географическое положение

Серпуховский район расположен в южной части Окско-Москворецкой равнины, на реке Наре, вблизи ее впадения в Оку.

Площадь района составляет 1012,714 км². Район граничит со Ступинским и Чеховским районами Московской области, а также с Жуковским и Тарусским районами Калужской области и Заокским и Ясногорским районами Тульской.

Климатические условия

Климат Серпуховского района умеренно континентальный. Характеризуется теплым летом, умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Средняя температура января -10°C , средняя температура июля $+18^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура воздуха $+3,1^{\circ}\text{C}$.

Осадков выпадает около 600 мм в год, две трети из которых выпадают в виде дождя, а одна треть в виде снега.

Административно-территориальное деление

В Серпуховский муниципальный район входят 7 муниципальных образований — 2 городских и 5 сельских поселений:

²⁹

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%BF%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

№ ↕	Муниципальное образование ↕	Административный центр ↕
Городские поселения:		
1	Оболенск	рабочий посёлок Оболенск
2	Пролетарский	рабочий посёлок Пролетарский
Сельские поселения:		
3	Васильевское	деревня Васильевское
4	Данковское	местечко Данки
5	Дашковское	деревня Дашковка
6	Калиновское	посёлок Большевик
7	Липицкое	село Липицы

9.3 Анализ социально-экономического положения Серпуховского района Московской области³⁰

Деятельность предприятий

Показатели	Деятельность предприятий	
	Ед. измерения	2018
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышает 15 человек, по основному виду экономической деятельности (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	тысяча рублей	8962453
Обрабатывающие производства		
январь-март	тысяча рублей	7653772.4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышает 15 человек, по фактическим видам экономической деятельности (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	тысяча рублей	8962453
Обрабатывающие производства		
январь-март	тысяча рублей	7958877.4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		
январь-март	тысяча рублей	140315.5

Наибольший удельный вес в промышленности приходится на обрабатывающие производства, наименьший – на добычу полезных ископаемых.

Положительные тенденции в производственной деятельности наблюдались в 2017 году на таких предприятиях как ОАО «Герофарм-Био», ЗАО «ФП» Оболенское», ООО «Витра Плитка» и ООО «Витра Сантехника», ООО «Стис-Центр», ЗАО «Вифитех», ООО «Компания «Оконный континент», ООО «Маревен Фуд Сэнтрал».

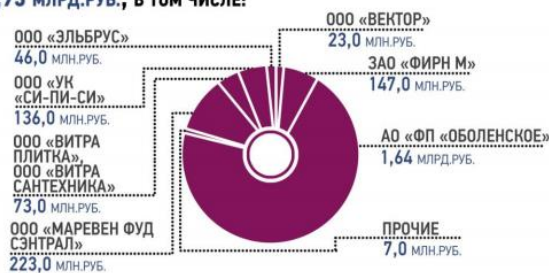
По итогам 2017 г. упал объем промышленного производства. В основном на это повлияла ситуация, сложившаяся в ООО «Серпуховский лифтостроительный завод», производственно-хозяйственная деятельность которого в 2017 году была полностью остановлена.

Инвестиции

Администрация Серпуховского района активно работает по созданию благоприятного инвестиционного климата на территории муниципалитета. Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования за 2017 год составили 6,13 млрд. руб.

³⁰ Источники информации: наиболее актуальные по состоянию на дату оценки материалы, опубликованные на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики, URL: <http://www.gks.ru/>, Отчет главы Серпуховского муниципального района «Об итогах деятельности за 2017 год», URL: http://serpreion.ru/im1/dok_sov/2018/pril5-52.pdf

ИНВЕСТИЦИИ В РАЗРЕЗЕ ПРЕДПРИЯТИЙ СЕРПУХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЗА 2017 ГОД СОСТАВИЛИ 2,93 МЛРД.РУБ., В ТОМ ЧИСЛЕ:



Сельское хозяйство

В структуре валового регионального продукта Московской области на долю сельского хозяйства Серпуховского муниципального района приходится 1,5 процента.

АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	ПРЕДПРИЯТИЯ ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕГО КОМПЛЕКСА
ООО «АГРОНОМ»	ООО «НПО АКВАКУЛЬТУРА»
ООО «ГЛАВРЫБА»	ООО «АДРИЯ»
ООО «ДАШНОВКА»	ООО «ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «А»
ООО «ТХ ЗАОКСКОЕ»	ООО «МАРЕВЕН ФУД СЭНТРАЛ»
СПОК «МТС «БАЛКОВО»	ООО «ПРОБИОТИК+»
ООО «ШЕПИЛОВСКАЯ ПТИЦЕФАБРИКА»	ООО «ФРЭШ ЭНД СНЭК КОМПАНИ»
ООО «ЭКОФЕРМА ЗАРЕЧЬЕ»	ООО ГК «ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ НАПИТКИ»
ООО «ТУРОВСКИЙ»	

СЕРПУХОВСКИЙ РАЙОН ЗАНИМАЕТ 3 МЕСТО В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМУ ВЫРАЩИВАЕМЫХ ОВОЩЕЙ И НАДОЯМ МОЛОКА

Предпринимательство

В целом прирост малого и среднего предпринимательства за 2017 год составил 25,1%. В Серпуховском муниципальном районе осуществляли финансово-хозяйственную деятельность: 610 малых и микро-предприятий и 973 индивидуальных предпринимателя.

Уровень жизни населения

БД ПМО Московской области
ПОКАЗАТЕЛИ,
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ И
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Муниципальные районы Московской области
Муниципальный район
Серпуховский
за 2018 год

Показатели	Занятость и заработная плата	
	Ед. измерения	2018
Среднемесячная заработная плата работников организаций (по okved2)		
Всего по обследуемым видам экономической деятельности		
январь-март	рубли	44797.5
январь-июнь	рубли	46794.8

9.4 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объём предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

На сегодняшний день предугадать развитие событий на рынке недвижимости довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

Влияние основных ценообразующих факторов на формирование стоимости оцениваемых объектов приведено ниже.

9.5 Определение сегмента рынка, которому принадлежат оцениваемые объекты

Учитывая характеристики местоположения, характер окружающей застройки, назначение и конструктивные особенности зданий, оценщик полагает, что оцениваемый комплекс объектов недвижимого имущества относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

9.6 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области³¹

9.6.1 Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские помещения класса А в Московском регионе по итогам I полугодия 2018 г., по оценкам специалистов компании «Knight Frank», находилась на уровне 3 600 руб./м²/год.³²

Наиболее высокие средневзвешенные ставки аренды были зафиксированы на юго-западе, западе и северо-западе Московского региона, наиболее низкие средневзвешенные ставки была зафиксирована на востоке и юго-востоке Московской области.

В целях более детального исследования оценщик проанализировал рынок аренды объектов производственно-складского назначения классов «А/В+», расположенных на юге Московской области, на удалении 50 – 80 км от МКАД.³³ Мониторинг рынка осуществлялся на основе первичной информации, находящейся в открытом доступе, на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast, <http://sklad-v-arendu.ru/>, сайтов агентств недвижимости «Акрус», <http://www.akrus.ru>, «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>.

В ходе исследования зафиксированы следующие предложения сдачи в аренду производственно-складских комплексов:

Таблица 29. Производственно-складские комплексы, предлагаемые в аренду

Параметры	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/arenda/pr-oizvodstvo/teplyi-sklad/18642.html	Тел.: 8 (495) 565-34-73, Игорь, тел.: 8-985-131-21-63 http://sklad-v-arendu.ru/simferopolskoye/chekhov/1408	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/27380.html
Объект	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Местоположение	Московская область, г. Ступино	Московская область, Чеховский район (в районе с. Новоселки)	Московская область, г. Ступино
Направление/удаленность от МКАД	Каширское ш./ около 80 км от МКАД	Симферопольское ш./ около 56 км	Каширское ш./ около 80 км от МКАД
Площадь объекта, кв. м, в т.ч.:	10 209,2	28 000,0	10 585,0
производственно-складских помещений	10 089,0	27 900,0	10 293,0
административно-офисных	120,23	100,0	292,0
Наличие подключенных инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Физическое состояние зданий	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Дата фиксации предложения	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Структура ставки арендной платы	Учен	Учен	Не учтен
	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены
Арендная плата, руб. в год	30 988 380	100 800 000	32 631 000

³¹ Рынок складской недвижимости. I полугодие 2018 года. URL:

<https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5713.pdf>

³² Без НДС, без учета операционных расходов

³³ В зоне расположения оцениваемых объектов недвижимости, соседнем окружении

Параметры	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	3 035	3 600	3 083

Источник информации: результаты мониторинга, проведенного оценщиком

По результатам мониторинга оценщик выявил диапазон заявленных ставок аренды для производственно-складских комплексов, расположенных на юге Московской области (50 – 80 км от МКАД): 3035 руб./кв. м в год – 3638 руб./кв. м в год с НДС (без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов).

Согласно аналитическим данным, заявленные цены предложений (без учета скидки на уторговывание) в сегменте производственно-складской недвижимости, находятся в диапазоне: 25 000 руб./кв. м – 56 000 руб./кв. м.³⁴

В целях более детального исследования оценщик проанализировал рынок продажи объектов производственно-складского назначения классов «А/В+», расположенных на юге Московской области, на удалении 50 – 80 км от МКАД.³⁵ Мониторинг рынка осуществлялся на основе первичной информации, находящейся в открытом доступе, на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast, <http://sklad-v-arendu.ru/>, сайтов агентств недвижимости «Акрус», <http://www.akrus.ru>, «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>.

В ходе исследования зафиксированы следующие предложения продажи производственно-складских комплексов:

Таблица 30. Производственно-складские комплексы, предлагаемые к продаже

Параметры	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/prodazha/proizvodstvo/teplyi-sklad/15928.html	Ольга, тел.: 8-917-519-27-76 https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872	Тел.: 8-916-840-01-75, 8-903-969-56-75 https://multilisting.su/r-n-chehovskiy/g-chehov/sale-storage/8775669-5000-0-m-14000000-rub-ul-bolshaya-kamennaya
Объект	Производственно-складское здание	Транспортно-логистический комплекс	Производственно-складской комплекс
Местоположение	Московская область, г. Ступино, ул. Транспортная, вл. 22	Московская область, Чеховский район, с. Новоселки	Московская область, г. Чехов (в районе ул. Большая Каменная, ул. Ольховая)
Направление (шоссе)	Каширское ш.	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Удаленность от МКАД, км	Около 87,2 км	Около 51,7 км	Около 50,3 км
Имущественные права на здания	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь зданий, кв. м, в т.ч.:	10 500,0	13 192,0	5 349,0
- площадь производственно-складских помещений, кв. м	10 284,0	10 580,0	4 756,0
- площадь административных помещений, кв. м	216,0	2 612,0	593,0
Площадь земельного участка, кв. м	26 000,0	21 408,0	14 000,0
Коэффициент отношения площади земельного участка к	2,48	1,62	2,62

³⁴ Источник информации: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» - №279, июнь 2018 г. Цены предложений указаны без НДС

³⁵ В зоне расположения оцениваемых объектов недвижимости, соседнем окружении

Параметры	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
площади улучшений данного земельного участка			
Дата фиксации предложения	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Март 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС	330 000 000	316 240 000	140 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	31 429	23 972	26 173

Источник информации: результаты мониторинга, проведенного оценщиком

По результатам мониторинга оценщик выявил диапазон цен предложений для производственно-складских комплексов, расположенных на юге Московской области (50 – 80 км от МКАД): 23 972 руб./кв. м – 31 429 руб./кв. м.

9.6.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Предложение

Распределение введенных в I полугодии 2018 г. складских комплексов по типу строительства



По итогам I полугодия 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено около 259 тыс. м² складских площадей, что эквивалентно показателю ввода за I полугодие 2017 г. Общий объем предложения достиг 13 618 тыс. м².

14%, или около 37 тыс. м², складских площадей в I полугодии 2018 г. было построено на расстоянии до 7,5 км от МКАД, 65%, или около 169 тыс. м², – на расстоянии от 15,1 до 30 км от МКАД, 21%, или около 53 тыс. м², – на расстоянии от 30,1 до 45 км от МКАД.

Около 64% от общего объема введенных в I полугодии 2018 г. складских площадей построено в формате «built-to-suit» или с привлечением генерального подрядчика на собственном земельном участке, остальные 36%, или около 94 тыс. м², построено для дальнейшей сдачи в аренду или для продажи.

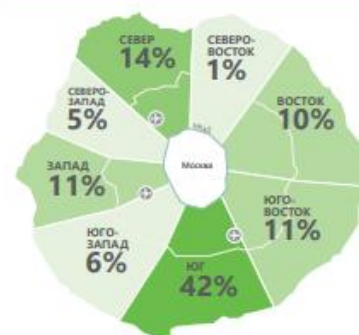
Спрос

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 875 тыс. м², что более чем в 2 раза превышает объем сделок по итогам I полугодия 2017 г.

Более 40% от общего объема сделок (или около 370 тыс. м²) в I полугодии 2018 г. заключено на юге Московского региона, около 14% (или 123 тыс. м²) – на севере, по 11% от общего объема сделок заключено на юго-востоке и западе, около 10% (или 85 тыс. м²) заключено на востоке. На остальных трех направлениях Московского региона спрос не превышал 6% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2018 г. наибольший объем сделок (около 830 тыс. м²) был заключен в готовых зданиях, и только 5% – сделки по строительству в формате «built-to-suit». Средний размер сделки по аренде в готовом здании по итогам I полугодия составил 9,8 тыс. м², что на 2 тыс. м² меньше среднего размера сделки в I полугодии 2017 г., а средний размер сделки по строительству в формате «built-to-suit» в I полугодии 2018 г. составил 13,6 тыс. м².

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2018

Около 31% (или 268 тыс. м²) от общего объема сделок в I полугодии 2018 г. сформировали представители сегмента розничной торговли.

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2018 г.

Квартал	Арендатор/ покупатель	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Q2	«Ашан»	Розничная торговля	ИП «Южные Врата»	53 000	Аренда
Q1	«ВкусВилл»	Розничная торговля	ПНК Парк «Северное Шереметьево», склад «Дикси»	52 000	Аренда
Q1	«Максидом»*	Розничная торговля	Завод «Нидан»	41 490	Продажа
Q1	Logistic-N/DNS Retail	Розничная торговля	ПСК «Атлант Парк»	39 250	Аренда
Q1	Rail Pro	Производство	ПСК в г. Клин	20 000	BTS продажа
Q2	Tmall	Online-торговля	ИП «Южные Врата»	20 000	Аренда
Q2	OZON.RU*	Online-торговля	СК «Ленинградский терминал»	18 200	Аренда
Q2	Hitachi Construction Machinery Eurasia	Производство	СК «Никольское»	16 985	Аренда
Q2	«А Плюс Логистика»*	Транспорт и логистика	Логопарк «Климовск»	15 700	Аренда
Q2	«Алиди»	Дистрибуция	ПНК Парк «Валищево»	14 500	Аренда
Q1	Hino Motors	Производство	Химки, Вашутинское шоссе	14 000	BTS продажа
Q2	AST-Alcohol Service Technologies	Дистрибуция	СК «Внуково 2»	13 400	Аренда

* Сделка с участием Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2018

Уровень вакансий

Доля вакантных площадей в I полугодии 2018 г. снизилась на 1,7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2017 г. и составила 6,1%, что в абсолютном выражении равно 836 тыс. м². Около 27% от общего объема вакантных складских площадей расположено на расстоянии до 15 км от МКАД, по 33% от общего объема вакантных площадей расположено на расстоянии от 15,1 до 30 км и от 30,1 до 45 км соответственно, остальные 7% – на расстоянии более 45 км от МКАД.

Прогнозы

Во II полугодии 2018 г. на рынке складской недвижимости ожидается ввод около 650 тыс. м² складских площадей, из которых более половины строится в формате «built-to-suit». Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2018 г. составит около 1 500 тыс. м².

На фоне низкого ввода спекулятивных проектов и большого объема сделок доля вакантных площадей продолжит сокращаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–5%.

По мере снижения доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости начнет пересматривать коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем ожидается некоторое увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

9.6.3 Ценообразующие факторы в сегменте производственно-складской недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Продажа прав аренды осуществляется по ценам ниже, чем продажа прав собственности. Разница может достигать 100%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений/ставкам аренды, иные условия).

Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

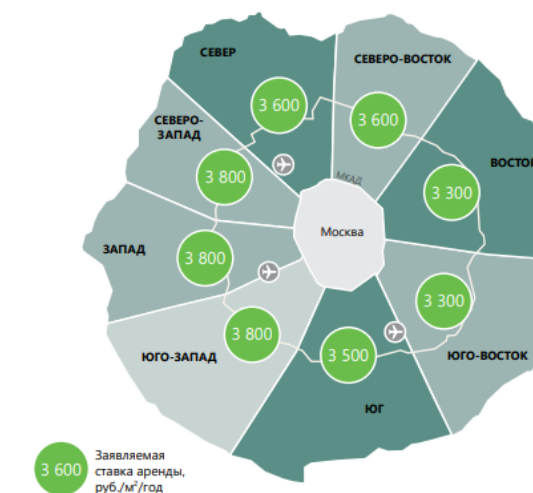
Вид использования. Максимальные ценовые показатели в сегменте производственно-складской недвижимости соответствуют объектам высокого класса. Минимальные – низкокласным производственно-складским объектам.

Местоположение:

Направление/удаленность от МКАД

Ценовое зонирование в зависимости от местоположения представлено на рисунке ниже:

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2018

По данным профессиональных участников рынка недвижимости, как правило, самые дорогие объекты производственно-складского назначения сосредоточены в зоне до 15 км от МКАД, затем следует группа объектов, расположенных в зоне 15 – 50 км от МКАД, третья группа сформирована объектами, расположенными на расстоянии свыше 50 км от МКАД (аналогия с рынком земельных участков, предназначенных для застройки объектами производственного назначения).

Физические характеристики

1. Площадь объекта

В сегменте производственно-складской недвижимости объекты в зависимости от площади подразделяются на группы:

- до 300 кв. м
- 300 – 500 кв. м
- 500 – 1 000 кв. м
- 1 000 – 5 000 кв. м
- 5 000 – 10 000 кв. м

- свыше 10 000 кв. м.

Фактор масштаба для объектов производственно-складской недвижимости отражен в матрице значений:

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

производственно-складские объекты класса В, В+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2018 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С.177

2. Физическое состояние здания

Как указывается в Справочнике оценщика недвижимости-2018 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С. 228, корректировка цен/ставок аренды производственно-складских объектов в зависимости от физического состояния может составлять:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Назначение частей производственно-складского комплекса

Как правило, в составе производственно-складских комплексов представлены административные помещения (для размещения персонала, главного управления). Разница в ценовых показателях для административных и производственно-складских помещений в составе таких комплексов может составлять:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Справочник оценщика недвижимости-2018 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С.260

Наличие инженерных коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2018 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С.198

Подключение производственно-складского комплекса к системе газоснабжения увеличивает цену объекта в среднем на 6%.³⁶

Наличие ж/д ветки

Ж/д пути (в т.ч. ж/д тупик), имеющие внешнее сообщение, являются обслуживающим сооружением в составе производственно-складского комплекса. Наличие данного

³⁶ http://www.areall.ru/custom/references_of_adjustments/kwsGO1texY.pdf

сооружения в составе комплекса служит фактором, повышающим цену объекта недвижимости.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Справочник оценщика недвижимости-2018 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С.160

Материал стен

В зависимости от группы капитальности цены на объекты производственно-складской недвижимости могут отличаться:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Справочник оценщика недвижимости-2018 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. С.203

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Величина операционных расходов в сегменте высококлассной производственно-складской недвижимости составляет 900 - 1200 руб./кв. м в год без НДС.³⁷

³⁷ <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/ryнок-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5713.pdf>

9.7 Анализ рынка земельных участков, предназначенных для промышленного использования³⁸

9.7.1 Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Ввиду отсутствия актуальных по состоянию на дату оценки данных о ценах предложений земельных участков промышленного назначения в Московской области оценщик провел исследование на основе первичной информации, находящейся в открытом доступе. Мониторинг рынка осуществлялся на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast, сайтов агентств недвижимости «Акрус», <http://www.akrus.ru>, «GEO Development», <https://www.geodevelopment.ru/>, «МГСН», <http://arbatskoe.mgsn.ru/>.

Выборку составили земельные участки, расположенные на юге Московской области, на удалении 50 – 85 км от МКАД.

³⁸ Результаты мониторинга, проведенного оценщиком. Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, URL: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Таблица 31. Предложения продажи земельных участков промышленного назначения (свободных от строений)

№	Объект	Местоположение	Направление (шоссе)/ удаленность от МКАД	Расположение относительно транспортной магистрали	Категория земель	Вид разрешенного использования	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав	Наличие подключенных инженерных коммуникаций или условия подключения к ним	Источник информации
1	Земельный участок	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское) около 81,2 км от МКАД	На удалении от крупной транспортной магистрали	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства завода по сборке металлоконструкций	55 000 000	55 300,0	995	Собственность	По границе	Тел.: 8 (495) 104-76-76, Виктор, тел.: 8-964-631-19-09, Михаил, тел.: 8-985-882-81-38 http://arbatskoe.mgsn.ru/catalog/?pid=k44477
2	Земельный участок	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Симферопольское ш./ около 53,3 км от МКАД	Примыкает к автомобильной дороге	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Под производственную базу и подъездную автодорогу	22 500 000	22 500,0	1 000	Собственность	По границе	Тел.: 8 (495) 785-81-15 http://www.akrus.ru/promnaznacheniya/15514.html
3	Земельный участок	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское) около 65,2 км от МКАД	На удалении от крупной транспортной магистрали	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	30 000 000	30 000,0	1 000	Собственность	По границе	Тел.: 8 (499) 490-07-74 https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/

По результатам мониторинга оценщик выявил диапазон цен предложений земельных участков промышленного назначения, расположенных на юге Московской области (50 – 85 км от МКАД): 995 руб./кв. м – 1000 руб./кв. м. Данный ценовой диапазон характерен для незастроенных земельных участков, необеспеченных инженерными коммуникациями или условиями подключения к ним.

9.7.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Предложение

Эксперты компании «Skladman USG» отмечают, что на сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта.

Структуру предложения рынка промышленных участков формируют как незастроенные земельные участки, так и земельные участки с имеющимися постройками.

Застроенные земельные участки, как правило, обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как «участки на продажу».

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа «greenfield» (вторичный рынок).

По количеству предложений лидируют Ленинградское, Дмитровское и Новорязанское шоссе. По общей площади на первых двух местах находятся Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Спрос

За последние 10 лет существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство. Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

По мнению профессиональных участников рынка недвижимости, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией.

Прогнозы

По оценкам профессиональных участников рынка недвижимости, коммерческие условия на рынке земельных участков во многом будут определяться экономической обстановкой, сложившейся в стране.

9.7.3 Ценообразующие факторы, характерные для рынка земельных участков промышленного назначения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Продажа прав аренды осуществляется по ценам ниже, чем продажа прав собственности.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Земельные участки С.169

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений/ставкам аренды, иные условия).

Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.

Вид использования

На цены земельных участков существенное влияние оказывает принадлежность данных земель к определенной категории и законодательно установленный вид разрешенного использования.

Местоположение

Существенным фактором, влияющим на цену земельного участка, является местоположение, а именно направление (шоссе) и удаленность от МКАД.

В зависимости от направления и удаленности от МКАД цены земельных участков промышленного назначения дифференцированы следующим образом:

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савиловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Примечание: данные по состоянию на конец 1 полугодия 2017 г.

Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Расположение относительно транспортных магистралей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,14	1,38

Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Земельные участки С.136

Площадь объекта

Как правило, удельная цена предложения крупных земельных массивов ниже удельного показателя стоимости аналогичного участка меньшей площади (ввиду значительно меньшего объема платежеспособного спроса).

№№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	2	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник информации: Власов А. Д., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях» (журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации, № 1 (40), 2005»)

Величина корректировки по фактору «Площадь» выражается следующей формулой:

$$k = \frac{k_{S \text{ об. оц.}}}{k_{S \text{ об. ан.}}} - 1, \text{ где}$$

k - корректирующий коэффициент по фактору «Площадь»;

$k_{S \text{ об. оц.}}$ - коэффициент поправки для объекта оценки;

$k_{S \text{ об. ан.}}$ - коэффициент поправки для объекта-аналога.

Наличие инженерных коммуникаций или условий подключения к ним

Согласно исследованию, проведенному Центром экономического анализа и экспертизы, увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций дифференцировано следующим образом:³⁹

- электроснабжение – 10% - 20%;

³⁹ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

- газоснабжение – 10% - 25%;
- водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение – 5% - 15%.

Наличие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки увеличивает цену земельного участка в среднем на 15%:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17

Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Земельные участки С.154

9.7.4 Основные выводы

1. По результатам мониторинга оценщик выявил диапазон цен предложений для производственно-складских комплексов, расположенных на юге Московской области (50 – 80 км от МКАД): 23 972 руб./кв. м – 31 429 руб./кв. м.
2. Уровень вакансий в сегменте высококлассной производственно-складской недвижимости составляет 6,1%.
3. По прогнозам экспертов-аналитиков, на фоне низкого ввода спекулятивных проектов и большого объема сделок доля вакантных площадей продолжит сокращаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–5%, в связи с чем ожидается некоторое увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.
4. Диапазон цен предложений земельных участков промышленного назначения, расположенных на юге Московской области (50 – 85 км от МКАД): 995 руб./кв. м – 1000 руб./кв. м. Данный ценовой диапазон характерен для незастроенных земельных участков, необеспеченных инженерными коммуникациями или условиями подключения к ним.

10 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Для определения рыночной стоимости необходимо осуществить анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества. В итоге наиболее эффективным использованием будет считаться тот вариант использования объекта недвижимости, который приносит максимальный доход.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

Термин «Наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

3. *Юридическая правомочность* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

4. *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

5. *Максимальная эффективность* (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

10.1 Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных

Потенциал местоположения

Оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:32:0040131:1731, 50:32:0040131:1732, 50:32:0040131:1733, 50:32:0040131:1734, 50:32:0040131:1735, 50:32:0040131:1736, 50:32:0040131:1737, 50:32:0040131:1738, 50:32:0040131:1739 расположены в Серпуховском районе Московской области, вблизи границ г. Серпухова. Преобладающий тип землепользования в ближнем окружении рассматриваемых земельных участков – производственная деятельность.

Рыночный спрос

В связи с кризисными явлениями, происходящими на мировом и российском рынках, спрос на объекты недвижимости в определенной степени снизился (независимо от сегмента рынка).

Юридическая правомочность

На свободном земельном участке допускается размещать объекты разные по назначению, если это не противоречит действующим СНИПам, СП и прочим документам, регламентирующим застройку земельных участков.

Законодательно установленным видом разрешенного использования для земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0040131:1731, 50:32:0040131:1732, 50:32:0040131:1733, 50:32:0040131:1734, 50:32:0040131:1735, 50:32:0040131:1736, 50:32:0040131:1737, 50:32:0040131:1738, 50:32:0040131:1739 является «Строительство лифтостроительного завода».

В связи с этим юридически правомочным является использование земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения.

Физическая возможность

Оценщик не проводил технической экспертизы земельных участков, однако, предполагает, поскольку имеются все виды инженерного благоустройства, допустимо размещение объектов производственно-складского назначения.

Максимальная эффективность

В таблице ниже приведено определение критериев оптимального использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0040131:1731, 50:32:0040131:1732, 50:32:0040131:1733, 50:32:0040131:1734, 50:32:0040131:1735, 50:32:0040131:1736, 50:32:0040131:1737, 50:32:0040131:1738, 50:32:0040131:1739.

Таблица 32. Максимальная эффективность

Факторы, критерии	Производственно-складские объекты	Объекты жилого назначения	Объекты административного назначения	Объекты торгового назначения	Объекты социального назначения, сферы обслуживания
Потенциал местоположения	+	-	+	+	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	+	-	+	-	-
Физическая возможность	+	-	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-	-	-
Итого	4,5	0,5	3,5	1,5	1,5

Исходя из вышеуказанных критериев анализа, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков с кадастровыми номерами 50:32:0040131:1731, 50:32:0040131:1732, 50:32:0040131:1733, 50:32:0040131:1734, 50:32:0040131:1735, 50:32:0040131:1736, 50:32:0040131:1737, 50:32:0040131:1738, 50:32:0040131:1739 как условно свободных будет использование их под застройку объектами производственно-складского назначения.

10.2 Анализ существующей застройки

Потенциал местоположения

В окружении оцениваемых объектов недвижимости находятся преимущественно объекты производственного назначения.

Преобладающий тип застройки в ближнем окружении оцениваемых объектов недвижимости, назначение оцениваемых объектов позволяют использовать их для осуществления производственной деятельности.

Рыночный спрос

В связи с кризисными явлениями, происходящими на мировом и российском рынках, спрос на оцениваемые объекты недвижимости в определенной степени снизился (независимо от сегмента рынка).

Юридическая правомочность

Принимая во внимание назначение оцениваемых объектов недвижимости, а также их связанность и непосредственное участие в едином технологическом процессе (лифтостроительный завод), следует сделать вывод о том, что юридически правомочным вариантом использования зданий, строений, сооружений является их использование для осуществления производственной деятельности.

Физическая возможность

Конструктивные особенности зданий в составе комплекса, внутренняя планировка помещений, оснащенность инженерной инфраструктурой позволяют использовать здания, строения, главным образом, для осуществления производственной деятельности.

Также физически возможным вариантом использования площадей является использование их под административную деятельность (внутренняя планировка помещений, состояние отделки, оснащенность инженерной инфраструктурой позволяют использовать помещения в качестве офисных: в составе административно-бытового корпуса, производственного корпуса, здания котельной с АБК, КПП №1, №2, здания испытательной башни, прирельсового склада, общежития. Согласно технической документации, представленной Заказчиком, общая площадь административных помещений составляет 5963,53 кв. м).

Финансовая оправданность

Учитывая местоположение оцениваемых зданий, характер окружающей застройки, конструктивное исполнение зданий и планировку помещений, оценщик полагает, что финансово оправданным вариантом использования является использование их под производственные цели (в качестве производственного комплекса).

Максимальная эффективность

Таблица 33. Максимальная эффективность

Факторы, критерии	Производственно-складские объекты	Объекты жилого назначения	Объекты административного назначения	Объекты торгового назначения	Объекты социального назначения, сферы обслуживания
Потенциал местоположения	+	-	+	-	-
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	+	-	+	-	-
Физическая возможность	+	-	+/-	-	-
Финансовая оправданность	+	-	+/-	-	-

Факторы, критерии	Производственно-складские объекты	Объекты жилого назначения	Объекты административного назначения	Объекты торгового назначения	Объекты социального назначения, сферы обслуживания
Максимальная эффективность	+	-	-	-	-
Итого	5,5	0,5	3,5	0,5	0,5

Исходя из вышеуказанных критериев анализа, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование: для осуществления производственной деятельности (в качестве единого имущественного комплекса производственно-складского назначения с административной составляющей).

11 Оценка рыночной стоимости объекта оценки

11.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 и 24 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО-1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов. При этом, при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, оценщик провел исследование рынка недвижимости релевантных объекту оценки сегментов. Проведенное исследование рынка производственно-складской недвижимости Московской области (Серпуховского района и районов, граничащих с исследуемым) позволило получить достаточную по объему и качеству информацию для определения в рамках сравнительного подхода рыночной стоимости объектов оценки.

В рамках данного отчета об оценке доходный подход приведен справочно. Это объясняется следующими причинами:

во-первых, экономическая ситуация в стране нестабильна, что, в свою очередь, негативным образом сказывается на рынке недвижимости. Принимая во внимание нестабильность ставок арендной платы (зависящих от инвестиционной мотивации собственников объектов), выявленных на рынке объектов доходной недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми объектами, оценщик полагает, что использование доходного подхода может привести к некорректному результату оценки;

во-вторых, значение итоговой стоимости объекта оценки имеет большую чувствительность к изменению показателей, используемых в рамках доходного подхода, в частности: к изменению ставки капитализации, величины операционных расходов, доли вакантных площадей. Данные параметры, на основе которых строится расчет в рамках доходного подхода, у различных аналитических компаний отличаются. А высокий уровень чувствительности стоимости к данным параметрам приводит к возникновению существенного изменения стоимости при малейшем изменении параметров.

Затратный подход применялся для оценки стоимости инженерных коммуникаций, сооружений в составе производственно-складского комплекса.

Ввиду развитого рынка коммерческой недвижимости затратный подход для оценки зданий, строений приведен справочно: для целей выделения доли стоимости каждого элемента (оцениваемого здания) в общей стоимости комплекса.

11.3 Затратный подход

В соответствии с положениями ФСО-7, стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В соответствии с Заданием на оценку, земельные участки в составе оцениваемого имущественного комплекса выделены в качестве самостоятельных объектов оценки. Определение рыночной стоимости прав на земельные участки представлено в разделе настоящего отчета об оценке «Сравнительный подход».

Как было указано в разделе выше, в рамках затратного подхода определена стоимость инженерных коммуникаций, сооружений в составе производственно-складского комплекса. Затратный подход для оценки зданий, строений приведен справочно: для целей выделения доли стоимости каждого элемента (оцениваемого здания) в общей стоимости комплекса (без учета стоимости прав на земельные участки).

11.3.1 Определение затрат на замещение

11.3.1.1 Описание методов расчета затрат на замещение

При расчете затрат на строительство следует руководствоваться общими правилами определения сметной стоимости строительства, изложенными в действующих нормативных и руководящих документах.

Методы определения затрат в строительстве принято определять по временному фактору: расчет в базисных или текущих ценах, а также по степени детализации затрат (укрупненный и детализированные методы).

Таким образом, возможны четыре метода определения затрат на строительство:

1. метод сравнительной единицы;
2. модульный метод;
3. метод единичных расценок;
4. метод аналогов.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы: место в гараже, посадочное место в кафе, квадратный метр площади, кубический метр объема и т.п. в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Метод удобно использовать, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса в общей стоимости сложно из-за

существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Затраты на строительство здания или его части в данном методе определяются следующим образом:

$$ЗВ(ЗЗ) = ЗВ(ЗЗ)_i * N,$$

где: $ЗВ(ЗЗ)_i$ – доля затрат, приходящаяся на i -тую сравнительную единицу;

N – количество сравнительных единиц.

С точки зрения строительной терминологии метод сравнительной единицы можно отнести к укрупненным методам расчета в текущих ценах, или в базисных ценах с индексным пересчетом последних к дате оценки.

Модульный метод заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т.д.

В соответствии с этим методом определяются затраты для одного или нескольких основных модулей, оценивается их примерный процентный вклад и на этой основе находится общая стоимость строительно-монтажных работ.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод и др.

Ресурсный метод - это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, и прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод – метод расчета затрат в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод аналогов - метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод аналогов относится к укрупненным показателям определения затрат и может использовать и текущие и базисные цены.

11.3.1.2 Обоснование выбора метода расчета затрат на замещение

Наиболее прогрессивным в оценочной практике является использование метода аналогов. Он позволяет получить наглядные и достаточно убедительные результаты по стоимости зданий, строений и сооружений. Учитывая цели и задачи настоящей оценки, оценщик принимает к дальнейшему использованию метод аналогов.

11.3.1.3 Расчёт затрат на замещение объекта недвижимости методом аналогов

В данном отчете об оценке затраты на замещение определялись на основе информации об укрупненных показателях стоимости строительства на единицу объема с приведением данного показателя в уровень по состоянию на дату оценки с помощью индексов.

Информационной основой базисного стоимостного показателя послужили сборники укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»:

1. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.
2. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.
3. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.
4. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.
5. Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.
6. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.

Для пересчета цен, указанных в сборниках, в цены по состоянию на дату оценки (20.07.2018 г.) использовались межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104, июль 2018 г.; № 102, январь 2018 г.

Величина затрат на замещение объекта на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ПСЗ} = (C_{ЕД} - П_{КОНСТР}) \times K_{ОБЪЕМ} \times K_{СЕЙСМ} \times K_{ТЕР-ЭК} \times И \times K_{ПП} \times НДС, \text{ где:}$$

$C_{ЕД}$ – стоимость замещения 1 ед. измерения объекта оценки согласно справочнику укрупненных показателей стоимости замещения;

$П_{КОНСТР}$ – коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами-аналогами и объектами оценки;

$K_{ОБЪЕМ}$ – коэффициент, учитывающий различия в площади/ объеме;

$K_{СЕЙСМ}$ – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановки в месте оценки;

$K_{ТЕР-ЭК}$ – интегральный территориально-экономический коэффициент. Данный коэффициент представлен в справочниках «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104, июль 2018 г.; № 102, январь 2018 г.;

$И$ – индекс пересчета сметных цен в уровень цен по состоянию на дату оценки – 20.07.2018 г.;

$K_{пр}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) и возможные косвенные издержки при строительстве объекта оценки.

По ряду объектов (элементы инженерной инфраструктуры) стоимость определялась путем анализа запрашиваемых цен на аналогичные новые объекты (ввиду отсутствия сопоставимых объектов-аналогов в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»). В результате анализа рынка были выявлены компании, цены

которых учитывались в расчете рыночной стоимости. Соответствующие источники информации указаны в основной расчетной таблице.

Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента определяется по следующей форме:

$$C_o = \frac{C_c \cdot \Phi_o}{\Phi_c}, \text{ где:}$$

C_o , C_c - стоимость конструктивного элемента для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_o , Φ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого и справочного здания.

При расчете соответствующей корректировки оценщик использовал Приложение к изданиям КО_ИНВЕСТ 2017 года серии «Справочник оценщика» (Стоимостные коэффициенты по элементам зданий).

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания

Соответствующая поправка определялась по формуле:

$$C_{ст} = -a \cdot C_{ст_аналог}, \text{ где:}$$

a – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст_аналог}$ - справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой», в таблице стоимостных показателей.

Данная поправка вводилась при расчете затрат на замещение объектов недвижимости:

1. котельная с АБК
2. нежилое здание: переход.

Поправка на различие в высоте этажа

Данная поправка определялась по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \cdot C_{кар}) \cdot \left(\frac{h_a - h_o}{h_o} \right), \text{ где:}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{кар}$ – справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно перекрытий, пола, каркаса.

h_o , h_a – высота этажа соответственно оцениваемого здания и объекта-аналога.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Коэффициент на различие в сейсмичности

Данный коэффициент вводится в том случае, если оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью выше 6 баллов. В таблице ниже приведена информация о корректирующих коэффициентах на различие в сейсмичности.

Таблица 34. Корректировка на различие в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017

Московская область относится к району с сейсмичностью в 6 баллов. Таким образом, коэффициент на различие в сейсмичности составит 1,0.

Коэффициент, учитывающий различия в площади/ объеме

Корректировка на объем (площадь) необходима, так как при значительном увеличении объема (площади) объекта стоимость 1м^3 (м^2), как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность.

Размер корректировки на объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из сборника: Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017.⁴⁰

Таблица 35. Поправочный коэффициент на разницу в объеме/площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{\text{снр}}$	K_0	$S_0/S_{\text{снр}}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Интегральный территориально-экономический коэффициент

Интегральный территориально-экономический коэффициент для Московской области в зависимости от класса конструктивной системы объекта представлен в таблице ниже (источник: «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104, июль 2018 г.; № 102, январь 2018 г.).

⁴⁰ В используемых сборниках укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест» величина данной корректировки аналогична.

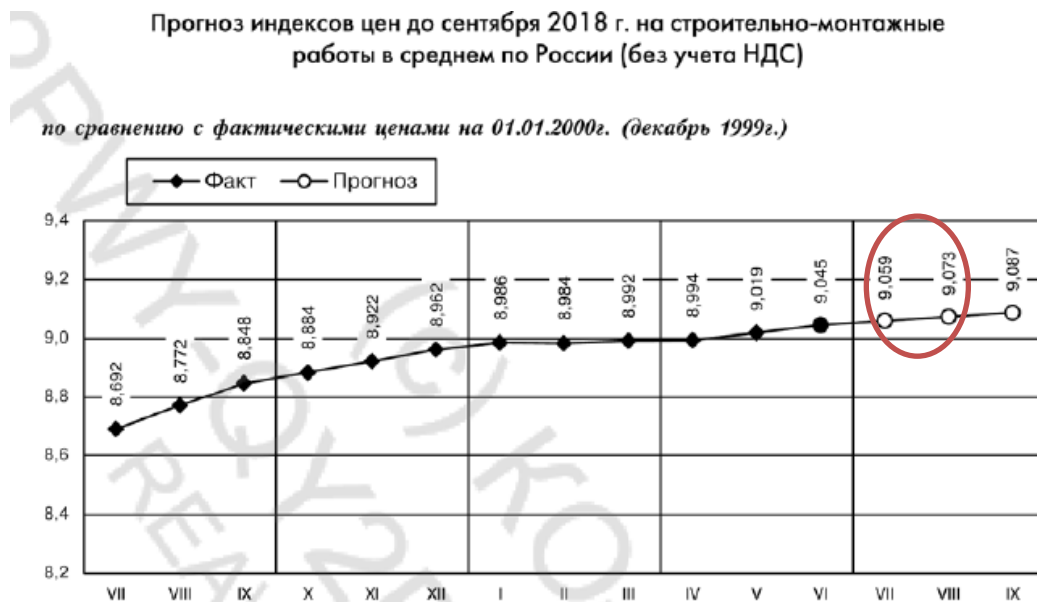
Таблица 36. Интегральный территориально-экономический коэффициент

Класс конструктивной системы (КС)	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Пояснение	Источник информации
КС-6	1,183	Пересчет с 01.01.2017 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2017 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.2.1)
КС-6Б	1,150	Пересчет с 01.01.2017 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2017 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.2.1)
КС-6	1,235 (1,219*1,013)	Пересчет с 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г. Пересчет с 01.01.2018 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2016 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 102 (таблица 2.2.2) «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.3.1)
КС-1	1,140 (1,138*1,002)	Пересчет с 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г. Пересчет с 01.01.2018 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2016 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 102 (таблица 2.2.2) «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.3.1)
КС-1	1,124	Пересчет с 01.01.2017 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2017 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.2.1)
КС-8	1,179 (1,171*1,007)	Пересчет с 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г. Пересчет с 01.01.2018 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2016 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 102 (таблица 2.2.2) «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.3.1)
КС-12	1,181 (1,168*1,011)	Пересчет с 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г. Пересчет с 01.01.2018 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2016 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 102 (таблица 2.2.2) «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.3.1)
КС-12	1,158	Пересчет с 01.01.2017 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2017 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.2.1)
КС-10	1,192 (1,178*1,012)	Пересчет с 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г. Пересчет с 01.01.2018 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2016 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 102 (таблица 2.2.2) «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.3.1)
КС-10	1,158	Пересчет с 01.01.2017 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2017 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.2.1)
КС-14	1,200	Пересчет с 01.01.2017 г. на 01.07.2018 г. (при использовании сборников в уровне цен на 01.01.2017 г.)	«Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104 (таблица 2.2.2.1)

Индекс пересчета цен

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен по состоянию на дату оценки (20.07.2018 г.) был произведен в соответствии с данными сборника «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104, июль 2018 г.

Изменение цен с даты выпуска сборника до 01.07.2018 г. учтено в интегральном территориально-экономическом коэффициенте. Согласно данным сборника, в период с 01.07.2018 г. по 20.07.2018 г. существенного изменения цен не произошло, в связи с чем данный коэффициент принят равным 1,0.



Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (КПР) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» - это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риски капиталовложений в строительство недвижимости.

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, для расчета рыночной стоимости необходимо применять уровень прибыли предпринимателя на уровне прибыли генерального подрядчика (fee-девелопера).

Генеральный подрядчик (fee-девелопер) – фирма, являющаяся главным исполнителем строительного контракта. Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за выполнение всего круга, комплекса работ, установленных контрактом. При необходимости генподрядчик привлекает субподрядные организации.

Средние рыночные показатели прибыли fee-девелопера попадают в интервал 5-10%.

При расчете затрат на замещение зданий величина прибыли предпринимателя принята на уровне 10%, сооружений – 5%.

Расчеты по определению величины затрат на замещение объектов недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

Таблица 37. Определение величины затрат на замещение объектов недвижимости (здания)

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Объем, куб. м/Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Корректировка на конструктивные элементы	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	К на различие в объеме/площади здания	Интегральный территориально-экономический коэффициент (с 01.01.2016 г. по 01.01.2018 г.; с 01.01.2018 г. по 01.07.2018 г.)	Индекс пересчета цен на дату оценки (с 01.07.2018 г. по 20.07.2018 г.)	К _{ндс}	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб. с НДС	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб. с НДС	К прир. учитываемый уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб. с НДС
1	50:32:0040131:1577	Нежилое здание - производственный корпус	2013	519 559,0	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.04.00 0.0198	КС-6	3 348	0	3 348	1,000	0,87	1,183	1,000	1,18	1,214	4 066	2 112 546 738	10%	2 323 801 412
2	50:32:0040131:1578	Нежилое здание - котельная с АБК:																		
		Котельная	2013	2 818,9	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.04.00 0.0288	КС-6	3 049	-147,9 ⁴¹	2 901	1,000	1,22	1,183	1,000	1,18	1,703	4 941	13 927 115	10%	15 319 826
		АБК	2013	2 052,8	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruОЗ.03.00 0.0054	КС-1	7 786 ⁴²	0	7 786	1,000	1,20	1,140	1,000	1,18	1,615	12 572	25 808 351	10%	28 389 186
3	50:32:0040131:1566	Нежилое здание - административно-бытовой корпус	2014	25 360,8	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruОЗ.03.00 0.0009	КС-1	11 812	0	11 812	1,000	0,87	1,140	1,000	1,18	1,171	13 827	350 669 207	10%	385 736 127
4	50:32:0040131:1564	Нежилое здание - водомерный узел	2013	103,5	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.07.00 0.0003	КС-1	6 377	0	6 377	1,000	1,16	1,124	1,000	1,18	1,539	9 811	1 015 486	10%	1 117 035
5	50:32:0040131:1567	Нежилое здание - КПП №2	2013	153,1	Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruБЗ.02.01 0.0001	КС-1	8 694	0	8 694	1,000	0,87	1,140	1,000	1,18	1,171	10 177	1 558 139	10%	1 713 952
6	50:32:0040131:1576	Нежилое здание - КПП №1	2013	213,9	Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruБЗ.02.01 0.0001	КС-1	8 694	0	8 694	1,000	0,87	1,140	1,000	1,18	1,171	10 177	2 176 916	10%	2 394 608
7	50:32:0040131:1568	Нежилое здание - насосная станция пожаротушения	2013	523,7	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.07.00 0.0010	КС-1	6 331	0	6 331	1,000	1,00	1,124	1,000	1,18	1,326	8 397	4 397 473	10%	4 837 221
8	50:32:0040131:1582	Нежилое здание - переход между АБК и испытательной башней	2014	269,6	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruОЗ.06.00 0.0018	КС-1	7 416 ⁴³	-1379,1 ⁴⁴	6 037	1,000	1,22	1,140	1,000	1,18	1,642	9 909	2 671 584	10%	2 938 743

⁴¹ Корректировки на высоту этажа, примыкающую стену⁴² За вычетом стоимости лифтов⁴³ За вычетом системы водоснабжения⁴⁴ Корректировка на примыкающие стены

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Объем, куб. м/Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Корректировка на конструктивные элементы	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	К на различие в объеме/площади здания	Интегральный территориально-экономический коэффициент (с 01.01.2016 г. по 01.01.2018 г.; с 01.01.2018 г. по 01.07.2018 г.)	Индекс пересчета цен на дату оценки (с 01.07.2018 г. по 20.07.2018 г.)	К _{ндс}	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб. с НДС	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб. с НДС	К прир, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб. с НДС
9	50:32:0040131:2092	Нежилое здание: прирельсовый склад	2014	51 997,08	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.19.00 0.0088	КС-6Б	2 012 ⁴⁵	0	2 012	1,000	1,16	1,150	1,000	1,18	1,574	3 166	164 647 925	10%	181 112 717
10	50:32:0040131:1945	Нежилое здание - склад баллонов с негорючими газами	2014	112,6	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruСЗ.14.00 0.0028	КС-1	4 864 ⁴⁶	0	4 864	1,000	1,22	1,140	1,000	1,18	1,642	7 985	899 118	10%	989 030
11	50:32:0040131:2091	Нежилое здание - склад масел	2014	108,8	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruСЗ.14.00 0.0028	КС-1	4 864 ⁴⁷	0	4 864	1,000	1,22	1,140	1,000	1,18	1,642	7 985	868 775	10%	955 653
12	-	Навес для складирования заготовок деревянной тары	2015	268,8	Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruБЗ.08.00 3.0003	КС-12	1 547	0	1 547	1,000	1,00	1,181	1,000	1,18	1,393	2 156	579 423	10%	637 365
13	-	Навес для складирования отходов	2015	80,0	Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruБЗ.08.00 3.0003	КС-12	1 547	0	1 547	1,000	1,00	1,181	1,000	1,18	1,393	2 156	172 447	10%	189 692
14	-	Нежилое здание: общежитие	2013	4 041,50	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruОЗ.01.00 0.0148	КС-6	6 284	0	6 284	1,000	0,87	1,235	1,000	1,18	1,268	7 966	32 195 044	10%	35 414 548
15	-	Нежилое здание: столовая	2013	1 236,0	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.04.00 0.0288	КС-6	3 049	1 692	4 741	1,000	1,22	1,183	1,000	1,18	1,703	8 074	9 978 814	10%	10 976 696
16	-	Нежилое здание: мини-тэц	2013	2 905,3	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruПЗ.04.00 0.0288	КС-6	3 049	1 055	4 104	1,000	1,22	1,183	1,000	1,18	1,703	6 989	20 304 969	10%	22 335 466

⁴⁵ За вычетом системы отопления

⁴⁶ За вычетом системы электроснабжения

⁴⁷ За вычетом системы электроснабжения

При расчете величины затрат на замещение для нежилого здания: испытательная башня информационной основой базисного стоимостного показателя послужил Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, Москва – 1970), приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек по причине отсутствия сопоставимого объекта в сборниках укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест».

Для пересчета цен, указанных в сборнике, в цены по состоянию на дату оценки использовался сборник «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104.

Величина затрат на замещение объекта на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ЗЗ} = C_{ЕД} * K_{СТ\text{ общий}}, \text{ где:}$$

$C_{ЕД}$ – затраты на замещение 1 ед. измерения объекта оценки согласно Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений;

$K_{СТ}$ – общий корректирующий коэффициент:

$$K_{СТ} = K_{клим} * I_1 * K_{терр} * I_2, \text{ где:}$$

$K_{клим}$ – корректировка на климатический район, учитывающая различия в затратах на строительство, обусловленных климатическими условиями (источник информации: техническая часть Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений);

I_1 – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 1969 по 1984 г. (источник информации: приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);

$K_{терр}$ – территориальный коэффициент к индексу (источник информации: приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);

I_2 – индекс пересчета сметных цен в уровень цен по состоянию на дату оценки (с 1984 г. по 20.07.2018 г.) (источник информации: межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 104, июль 2018 г.).

Московская область отнесена к 1 территориальному поясу, II климатическому району (источник информации: приложение № 2 Общей части к Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений).

Таблица 38 Индексы пересчета сметных цен, корректирующие коэффициенты, используемые в рамках затратного подхода

№	Параметры	Значение	Источник информации
1	Регион	Московская область	Задание на оценку
2	Территориальный пояс	1	Приложение № 2 Общей части к Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
3	Климатический район	II	
4	Индекс пересчета сметных цен в уровень цен с 1969 по 1984 г.	1,17	Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-

№	Параметры	Значение	Источник информации
			монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» ⁴⁸
5	Территориальный коэффициент к индексу	1,0	Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»
6	Коэффициент на климатический район	1,0	Общая часть к сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов
7	Индекс пересчета сметных цен в уровень цен по состоянию на дату оценки (с 1984 г. по 20.07.2018 г.)	194,49 (9,703/0,04989)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - выпуск № 102, январь 2018 г.

Прибыль предпринимателя:

Прибыль предпринимателя, как указано ранее, принята на уровне 10%.

Таблица 39 Определение затрат на замещение нежилого здания: испытательная башня (50:32:0040131:1565)

Параметры	Значение
Объем, куб. м	20 126,2
Базовая стоимость, руб./ куб. м	19,3 (Сборник 13, таблица 3)
Поправка на климатический район	1
Затраты на замещение в ценах 1969 г., руб.	388 435,7
Индекс УПВС 1969 - 1984	1,17
Территориальный коэффициент к индексу	1
Индекс пересчета: июль 2018 - 1984	194,49
Общее значение индекса	227,55
Затраты на замещение на дату оценки, руб. без НДС	88 388 849,8
Затраты на замещение на дату оценки, руб. с НДС	104 298 842,7
Прибыль предпринимателя	10%
Затраты на замещение на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб. с НДС	114 728 727,0

⁴⁸ Промышленность строительных материалов

Таблица 40. Определение величины затрат на замещение объектов недвижимости (сооружения)

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Диаметр	Протяженность, м/Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ/Источник информации	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Индекс пересчета цен на дату оценки	Кндс	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб.	К приб, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.		
1		Газораспределительные сети																		
1.1		труба электросварная	2013	219	27,0	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruM3.03.01.1.0005	КС-12	8 731	1	1,181	1,000	1,18	1,393	12 166	328 476	5%	344 900		
1.2		труба электросварная	2013	159	365,0		ruM3.03.01.1.0003	КС-12	4 464	1	1,181	1,000	1,18	1,393	6 220	2 270 351	5%	2 383 869		
1.3		труба электросварная	2013	108	16,0		ruM3.03.01.1.0001	КС-12	2 987	1	1,181	1,000	1,18	1,393	4 162	66 593	5%	69 923		
1.4		труба ПЭ 100 SDR 11	2013	160	145,0	http://sts-ural.ru/content/price-gaz_15_08_18.pdf			1 577				1,18		1 861	269 825	5%	283 316		
1.5		труба ПЭ 100 SDR 11	2013	110	20,0	http://sts-ural.ru/content/price-gaz_15_08_18.pdf			743				1,18		877	17 535	5%	18 412		
1.6		трубопроводы среднего давления - труба ПЭ 80 SDR 17,6	2013	225	120,0	http://sts-ural.ru/content/price-gaz_15_08_18.pdf			2 022				1,18		2 386	286 315	5%	300 631		
1.7		трубопроводы среднего давления - труба ПЭ 80 SDR 17,6	2013	160	76,5	http://sts-ural.ru/content/price-gaz_15_08_18.pdf			1 029				1,18		1 214	92 888	5%	97 532		
2	50:32:0040131:2090	Железнодорожный путь необщего пользования	2015		335,0	http://www.stroycomplect-2.ru/investors/bazovie_rascenki.php			3 720 690 ⁴⁹						8,090 ⁵⁰	1,18	35 518 451	11 898 681	5%	12 493 615
3		Локальные вычислительные и телефонные сети																		
3.1		кабель FTP 2x0,51 (24 AWG)	2013		460,0	https://petrovich.ru/catalog/18596/503553/			15,40				1,18		18	9 577	5%	10 056		
3.2		кросс-бокс КБ-1 (1 шт.)	2013			https://skomplekt.com/tovar/6/22/319641700/			1 031,95				1,18	1 218						
4		Ограждение ж/б	2013		1 373,66	Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruB3.05.00.2.0012	КС-10	6 363	1	1,192	1,000	1,18	1,407	8 951	12 295 579	5%	12 910 358		
5		Подземный газопровод высокого давления	2013	159	950,0	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	ruM3.03.01.1.0011	КС-12	5 022	1	1,181	1,000	1,18	1,393	6 998	6 647 775	5%	6 980 164		
6		Сети водопровода (внеплощадочные)																		
6.1		труба ПЭ 100 SDR 17 315x18,7 "питьевая"	2013		1 360,0	https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-315h187-ru1/			3 215,52				1 ⁵¹		3 216	4 373 107	5%	4 591 763		
6.2		труба ПЭ 100 SDR 17 160x9,5 "питьевая"	2013		13,3	https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-160h95-ru10/			833,45				1 ⁵²		833	11 085	5%	11 639		
6.3		труба электросварная . Ст.3	2013	325	80,5	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01.0.0003	КС-12	6 694	1	1,158	1,000	1,18	1,366	9 147	736 329	5%	773 146		
7		Сети																		

⁴⁹ В базовых ценах ФЕР 2001 г. (без НДС)⁵⁰ Индексы изменения сметной стоимости на 2 квартал 2018 г. (индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 г.)⁵¹ Цены указаны с НДС⁵² Цены указаны с НДС

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Диаметр	Протяженность, м/ Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ/ Источник информации	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Индекс пересчета цен на дату оценки	К _{ндс}	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб.	К прир, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.
		канализации (внеплощадочные)																
7.1		труба ПЭ 100 SDR 17 125x7,4 "техническая"	2013		1 950,0	https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-125h74-ru10-pn10-nap-40c-v-otrezkah-12m-gost-18599-2001/			508,2				1 ⁵³	508	990 990	5%	1 040 540	
7.2		труба электросварная . Ст.3	2013	127	34,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0003	КС-12	6 694	1	1,158	1,000	1,18	1,366	9 147	310 996	5%	326 546
8		Самотечный водопровод подземной воды																
8.1		труба НПВХ	2013	160	75,0	https://ironpolimer.ru/truby-naromnye-pvh-npvh-sdr-41/truba-pvh-npvh-125-naromnaya-sdr-41-pn-63-od-160-mm-1sht-6140-mm/			3 769,91				1 ⁵⁴	3 770	282 743	5%	296 880	
8.2	50:32:0040131:1556	труба ПЭ80	2013	110	57,0	https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-80-sdr-11/truba-pe80-sdr11-dlya-hv-dn-110h100-ru12/			580,27				1 ⁵⁵	580	33 075	5%	34 729	
8.3		труба стальная электросварная	2013	325	60,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0003	КС-12	6 694	1	1,158	1,000	1,18	1,366	9 147	548 817	5%	576 258
8.4		труба стальная электросварная	2013	108	60,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0001	КС-12	1 958	1	1,158	1,000	1,18	1,366	2 675	160 529	5%	168 556
9		Ливневая канализация с кровли																
9.1		труба, материал - чугун	2013	700	261,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 1.0005	КС-12	28 841	1	1,158	1,000	1,18	1,366	39 409	10 285 878	5%	10 800 172
9.2		труба, материал - чугун	2013	600	197,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 1.0005	КС-12	28 841	1	1,158	1,000	1,18	1,366	39 409	7 763 671	5%	8 151 854
9.3	50:32:0040131:1552	труба, материал - чугун	2013	400	343,5	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 1.0004	КС-12	15 987	1	1,158	1,000	1,18	1,366	21 845	7 503 852	5%	7 879 045
9.4		труба, материал - чугун	2013	300	64,5	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 1.0003	КС-12	9 436	1	1,158	1,000	1,18	1,366	12 894	831 645	5%	873 228
9.5		труба, материал - чугун	2013	200	118,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 1.0002	КС-12	4 522	1	1,158	1,000	1,18	1,366	6 179	729 127	5%	765 583
9.6		труба,	2013	150	125,5	Сооружения городской	ruИЗ.07.01	КС-12	4 522	1	1,158	1,000	1,18	1,366	6 179	775 470	5%	814 243

⁵³ Цены указаны с НДС⁵⁴ Цены указаны с НДС⁵⁵ Цены указаны с НДС

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Диаметр	Протяженность, м/Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ/Источник информации	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Индекс пересчета цен на дату оценки	Кндс	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб.	К приб, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.
		материал - чугун				инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	1.0002											
9.7		труба, материал - чугун	2013	100	21,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	руИЗ.07.01.1.0001	КС-12	3 026	1	1,158	1,000	1,18	1,366	4 135	86 832	5%	91 173
9.8		труба стальная электросварная	2013	630	6,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	руИЗ.07.01.0.0004	КС-12	13 601	1	1,158	1,000	1,18	1,366	18 585	111 510	5%	117 085
9.9		труба стальная электросварная	2013	426	14,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	руИЗ.07.01.0.0004	КС-12	13 601	1	1,158	1,000	1,18	1,366	18 585	260 189	5%	273 199
10		Сети канализации																
10.1		труба стальная электросварная	2013	530	20,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	руИЗ.07.01.0.0004	КС-12	13 601	1	1,158	1,000	1,18	1,366	18 585	371 699	5%	390 284
10.2		труба стальная электросварная	2013	426	18,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	руИЗ.07.01.0.0004	КС-12	13 601	1	1,158	1,000	1,18	1,366	18 585	334 529	5%	351 256
10.3		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	250	143,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			27 505				1 ⁵⁶		27 505	655 536	5%	688 313
10.4	50:32:0040131:1553	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	200	295,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			21 301				1 ⁵⁷		21 301	1 047 299	5%	1 099 664
10.5		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	150	697,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			15 532				1 ⁵⁸		15 532	1 804 301	5%	1 894 516
10.6		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	100	83,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			10 291				1 ⁵⁹		10 291	142 359	5%	149 477
10.7		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	50	6,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			10 131				1 ⁶⁰		10 131	10 131	5%	10 638
11		Ливневая канализация с территории																
11.1	50:32:0040131:1557	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	400	94,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			54 637						54 637	855 980	5%	898 779

⁵⁶ Цены указаны с НДС⁵⁷ Цены указаны с НДС⁵⁸ Цены указаны с НДС⁵⁹ Цены указаны с НДС⁶⁰ Цены указаны с НДС

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Диаметр	Протяженность, м/ Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ/ Источник информации	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Индекс пересчета цен на дату оценки	К _{ндс}	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб.	К прир, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.
11.2		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	300	72,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			34 996					34 996	419 952	5%	440 950	
11.3		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	250	438,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			27 505					27 505	2 007 865	5%	2 108 258	
11.4		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	200	974,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			21 301					21 301	3 457 862	5%	3 630 755	
11.5		труба стальная электросварная	2013	530	6,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0004	КС-12	13 601	1	1,158	1,000	1,18	1,366	18 585	111 510	5%	117 085
11.6		труба стальная электросварная	2013	426	12,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0004	КС-12	13 601	1	1,158	1,000	1,18	1,366	18 585	223 019	5%	234 170
12	50:32:0040131:1554	Сети связи: кабель марки ТППлЗБ10х2 х0,5	2013		640,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.08.01 8.0144	КС-14	368 693	1	1,200	1,000	1,18	1,416	522 069	334 124	5%	350 831
13		Сети водопровода																
13.1		труба, материал - высокопрочный чугун	2013	300	1 066,8	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			34 996					34 996	6 222 289	5%	6 533 403	
13.2		труба, материал - высокопрочный чугун	2013	150	15,5	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			15 532					15 532	40 124	5%	42 131	
13.3		труба, материал - высокопрочный чугун	2013	100	178,0	http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/			10 291					10 291	305 300	5%	320 565	
13.4		труба стальная электросварная	2013	273	72,85	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0003	КС-12	6 694	1	1,158	1,000	1,18	1,366	9 147	666 355	5%	699 673
13.5		труба стальная электросварная	2013	150	550,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0002	КС-12	3 276	1	1,158	1,000	1,18	1,366	4 476	2 462 052	5%	2 585 154
13.6		труба стальная электросварная	2013	125	550,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.07.01 0.0002	КС-12	3 276	1	1,158	1,000	1,18	1,366	4 476	2 462 052	5%	2 585 154
13.7		труба ПЭ 100 SDR 17	2013	160	40,5	https://ironpolimer.ru/trubypnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-160h95-ru10/			833,45				1 ⁶¹	833	33 755	5%	35 442	
13.8		труба ПЭ 100 SDR 17	2013	50	122,0	https://ironpolimer.ru/trubypnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-50h30-ru10/			82,97				1 ⁶²	83	10 122	5%	10 628	

⁶¹ Цены указаны с НДС

⁶² Цены указаны с НДС

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Диаметр	Протяженность, м/Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ/Источник информации	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Индекс пересчета цен на дату оценки	Кндс	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб.	К прир, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.
14		Наружное освещение (напряжение 0,4 кВ)																
14.1	50:32:0040131:1570	опоры - 21 шт.	2014			Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.10.00 6.0009	КС-10	37 243	1	1,158	1,000	1,18	1,366	50 890	1 068 697	5%	1 122 132
14.2		светильники - 45 шт.	2014			Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.10.00 8.0004	КС-14	2 605	1	1,200	1,000	1,18	1,416	3 689	165 991	5%	174 290
14.3		провод СИП-2 3x25+54,6	2014		900,0	https://cable.ru/cable/marka-sip_2_3x25_1x54_6_0_6_1.php			125,15				1,18		148	132 909	5%	139 555
15		Сети теплоснабжения																
15.1		труба стальная электросварная	2013	250	1 090,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.09.00 1.0173	КС-12	10 421 991	1	1,158	1,000	1,18	1,366	14 241 025	15 522 718	5%	16 298 854
15.2			2013	200	26,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.09.00 1.0173	КС-12	10 421 991	1	1,158	1,000	1,18	1,366	14 241 025	370 267	5%	388 780
15.3			2013	100	16,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.09.00 1.0171	КС-12	4 643 253	1	1,158	1,000	1,18	1,366	6 344 727	101 516	5%	106 591
15.4			2013	80	40,00	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.09.00 1.0171	КС-12	4 643 253	1	1,158	1,000	1,18	1,366	6 344 727	253 789	5%	266 479
15.5	50:32:0040131:1569		2013	40	18,0	https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-40x3-mm-metal			170				1,18		201	3 611	5%	3 791
15.6			2013	32	18,0	https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-32x28-mm-metal			155				1,18		183	3 292	5%	3 457
15.7			2013	25	54,0	https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-25x28-mm-metal			115				1,18		136	7 328	5%	7 694
15.8			2013	20	50,0	https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-20x28-mm-metal			92				1,18		109	5 428	5%	5 699
15.9			2013	15	26,0	https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-15x28-mm-metal			75				1,18		89	2 301	5%	2 416
15.10		труба предизолированная подземная	2013	219	99,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.09.00 1.0134	КС-12	26 376 438	1	1,158	1,000	1,18	1,366	36 041 820	3 568 140	5%	3 746 547
15.11			2013	108	50,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.09.00 1.0132	КС-12	18 499 063	1	1,158	1,000	1,18	1,366	25 277 860	1 263 893	5%	1 327 088
16		Кабельные линии 0,4кВ																
16.1	50:32:0040131:1555	кабель ВВГнг LS, сечение 5x95 ²	2013		440,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	ruИЗ.10.00 3.1693	КС-14	2 537 487	1	1,200	1,000	1,18	1,416	3 593 082	1 580 956	5%	1 660 004

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Диаметр	Протяженность, м/ Площадь, кв. м	Наименование сборника УПСС КО-ИНВЕСТ/ Источник информации	№ аналога	КС объекта оценки	Стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	К сейсм	Интегральный территориально-экономический коэффициент	Индекс пересчета цен на дату оценки	Кндс	К стоим. Общий корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость 1 ед. изм. в базовых ценах, руб.	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки, руб.	К приб, учитывающий уровень предпринимательской прибыли	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.
						уровне цен на 01.01.2017 г.												
16.2		кабель ВВГ нг LS, сечение 5x50 ²	2013		340,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	гИЗ.10.00 3.1691	КС-14	1 683 277	1	1,200	1,000	1,18	1,416	2 383 520	810 397	5%	850 917
16.3		кабель ВВГ нг LS, сечение 5x35 ²	2013		590,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	гИЗ.10.00 3.1690	КС-14	1 514 052	1	1,200	1,000	1,18	1,416	2 143 898	1 264 900	5%	1 328 145
16.4		кабель ВВГ нг LS, сечение 5x16 ²	2013		470,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	гИЗ.10.00 3.1688	КС-14	1 071 325	1	1,200	1,000	1,18	1,416	1 516 996	712 988	5%	748 638
		Кабельные линии 10кВ																
17	50:32:0040131:1558	кабель АПВ Пуг 2x3 (1x240 ²)	2013		830,0	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г.	гИЗ.10.00 3.1054	КС-14	2 049 315	1	1,200	1,000	1,18	1,416	2 901 830	2 408 519	5%	2 528 945
18	-	Производственно-складская бетонная площадка	2013		164,0	Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г.	гБЗ.03.00 2.0002	КС-8	852	1	1,179	1,000	1,18	1,391	1 186	194 425	5%	204 146

11.3.1.4 Расчёт износа и устареваний

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия (экономический износ).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Метод экономического возраста – метод прямого измерения физического износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст - это возраст, соответствующий состоянию полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. Действительный возраст улучшений в зависимости от интенсивности их эксплуатации и ухода за ними может быть больше, равным или меньше их фактического (хронологического) возраста.

Срок экономической службы – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

В соответствии с этим методом физический износ рассчитывается по формуле:

$$И = (ДВ/СЭС),$$

где **ДВ** – действительный возраст;

СЭС – срок экономической службы;

Периоды жизни объекта оценки и характеризующие его оценочные показатели представлены на рисунке ниже.

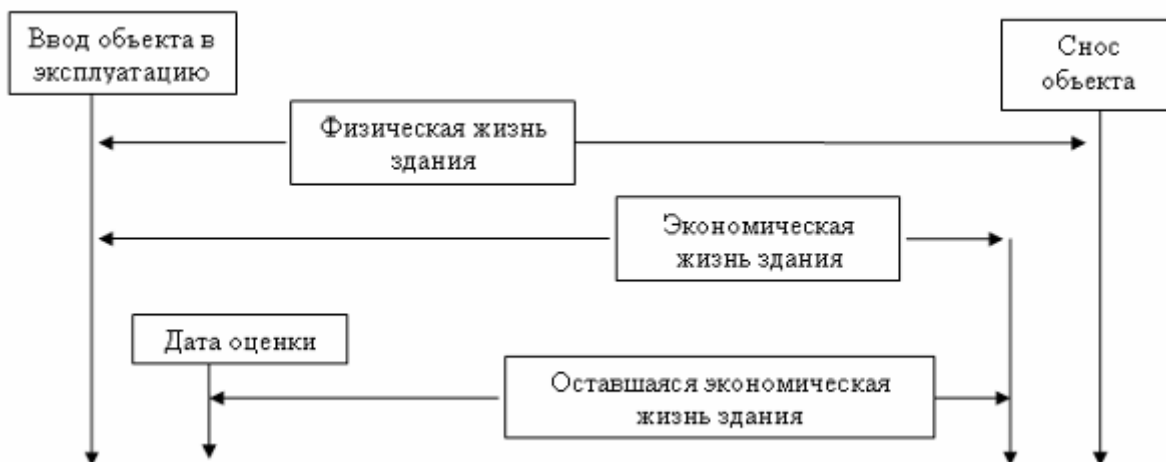


Рисунок 11. Периоды жизни объекта оценки

Нормативный срок службы в зависимости от конструктивного исполнения определялся в соответствии с Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072.

Физический износ быстровозводимых зданий (из «сэндвич-панелей») определялся на основе аналитических данных о сроке службы данных объектов недвижимости (источники информации представлены в таблице ниже).

Таблица 41. Определение величины физического износа (здания)

№	Наименование	Норма амортизации по ЕНАО	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок жизни, лет	Физический износ	Шифр по ЕНАО/ Источник информации
1	Нежилое здание - производственный корпус	-	5	50	10,00%	http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej
2	Котельная	-	5	50	10,00%	http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej
	АБК	1,2	5	83	6,00%	4157
3	Нежилое здание - административно-бытовой корпус	1,2	4	83	4,80%	4157
4	Нежилое здание - водомерный узел	1,7	5	59	8,50%	4158
5	Нежилое здание - КПП №2	1,7	5	59	8,50%	4158
6	Нежилое здание - испытательная башня	1	4	100	4,00%	4156
7	Нежилое здание - КПП №1	1,7	5	59	8,50%	4158
8	Нежилое здание - насосная станция пожаротушения	1,7	5	59	8,50%	4158
9	Нежилое здание - переход между АБК и испытательной башней	1,7	4	59	6,80%	4158
10	Нежилое здание: прирельсовый склад	-	4	50	8,00%	http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej
11	Нежилое здание - склад баллонов с негорючими газами	1,7	4	59	6,80%	4158
12	Нежилое здание - склад масел	1,7	4	59	6,80%	4158
13	Навес для складирования заготовок деревянной тары	5	3	20	15,00%	4163
14	Навес для складирования отходов	5	3	20	15,00%	4163
15	Нежилое здание: общежитие	-	5	50	10,00%	http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej
16	Нежилое здание: столовая	-	5	50	10,00%	http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej
17	Нежилое здание: мини-тэц	-	5	50	10,00%	http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej

Таблица 42. Определение величины физического износа (сооружения)

	Наименование	Норма амортизации по ЕНАО	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок жизни, лет	Физический износ	Шифр по ЕНАО/ Источник информации
1	Газораспределительные сети					
1.1	труба электросварная	2,5	5	40	12,50%	4444
1.2	труба электросварная	2,5	5	40	12,50%	4444
1.3	труба электросварная	2,5	5	40	12,50%	4444
1.4	труба ПЭ 100 SDR 11	-	5	50	10,00%	http://www.oosoyuz.ru/spravochная-informatsiya/markirovka-polietilenovykh-trub; http://www.prombase.ru/water/faq
1.5	труба ПЭ 100 SDR 11	-	5	50	10,00%	http://www.oosoyuz.ru/spravochная-informatsiya/markirovka-polietilenovykh-trub; http://www.prombase.ru/water/faq
1.6	трубопроводы среднего давления - труба ПЭ 80 SDR 17,6	-	5	50	10,00%	http://www.oosoyuz.ru/spravochная-informatsiya/markirovka-polietilenovykh-trub; http://www.prombase.ru/water/faq
1.7	трубопроводы среднего давления - труба ПЭ 80 SDR 17,6	-	5	50	10,00%	http://www.oosoyuz.ru/spravochная-informatsiya/markirovka-polietilenovykh-trub; http://www.prombase.ru/water/faq
2	Железнодорожный путь необщего пользования	4	3	25	12,00%	4268
3	Локальные вычислительные и телефонные сети					
3.1	кабель FTP 2x0,51 (24 AWG)	-	5	25	20,00%	https://petrovich.ru/catalog/18596/503553/
3.2	кросс-бокс КБ-1 (1 шт.)					
4	Ограждение ж/б	3,3	5	30	16,50%	4384
5	Подземный газопровод высокого давления	2,5	5	40	12,50%	4444
6	Сети водопровода (внеплощадочные)					
6.1	труба ПЭ 100 SDR 17 315x18,7 "питьевая"	-	5	50	10,00%	http://www.polyplastic.ru/catalog/water/pe
6.2	труба ПЭ 100 SDR 17 160x9,5"питьевая"	-	5	50	10,00%	http://www.polyplastic.ru/catalog/water/pe
6.3	труба электросварная. Ст.3	5	5	20	25,00%	4452
7	Сети канализации (внеплощадочные)					
7.1	труба ПЭ 100 SDR 17 125x7,4 "техническая"	-	5	50	10,00%	http://www.polyplastic.ru/catalog/water/pe
7.2	труба электросварная. Ст.3	5	5	20	25,00%	4452
8	Самотечный водопровод подземной воды					
8.1	труба НПВХ	-	5	50	10,00%	ГОСТ Р 51613-2000
8.2	труба ПЭ80	-	5	50	10,00%	http://www.prombase.ru/water/faq

	Наименование	Норма амортизации по ЕНАО	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок жизни, лет	Физический износ	Шифр по ЕНАО/ Источник информации
8.3	труба стальная электросварная	5	5	20	25,00%	4452
8.4	труба стальная электросварная	5	5	20	25,00%	4452
9	Ливневая канализация с кровли					
9.1	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.2	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.3	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.4	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.5	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.6	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.7	труба, материал - чугун	2	5	50	10,00%	4450
9.8	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4451
9.9	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4451
10	Сети канализации					
10.1	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4451
10.2	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4451
10.3	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	http://trubamaster.ru/vodoprovodnye/vchshg-truby.html; http://www.ustandart.ru/cats/10022.html
10.4	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	
10.5	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	-	5	100	5,00%	
10.6	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	
10.7	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	
11	Ливневая канализация с территории					
11.1	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	http://trubamaster.ru/vodoprovodnye/vchshg-truby.html; http://www.ustandart.ru/cats/10022.html
11.2	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	
11.3	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	
11.4	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1		5	100	5,00%	
11.5	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4451
11.6	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4451
12	Сети связи: кабель марки ТППЭп3Б10х2х0,5	2,5	5	40	12,50%	4434

	Наименование	Норма амортизации по ЕНАО	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок жизни, лет	Физический износ	Шифр по ЕНАО/ Источник информации
13	Сети водопровода					
13.1	труба, материал - высокопрочный чугун		5	100	5,00%	http://www.ustandart.ru/cats/10022.html
13.2	труба, материал - высокопрочный чугун		5	100	5,00%	
13.3	труба, материал - высокопрочный чугун		5	100	5,00%	
13.4	труба стальная электросварная	5	5	20	25,00%	4452
13.5	труба стальная электросварная	5	5	20	25,00%	4452
13.6	труба стальная электросварная	5	5	20	25,00%	4452
13.7	труба ПЭ 100 SDR 17	-	5	50	10,00%	http://www.polyplastic.ru/catalog/water/pe
13.8	труба ПЭ 100 SDR 17	-	5	50	10,00%	http://www.polyplastic.ru/catalog/water/pe
14	Наружное освещение (напряжение 0,4 кВ)					
14.1	опоры - 21 шт.	3	4	33	12,00%	4424
14.2	светильники - 45 шт.	-	4	10	40,00%	http://www.gosthelp.ru/text/GOST804582Svetilnikidlyan.html
14.3	провод СИП-2 3x25+54,6	-	4	40	10,00%	https://cable.ru/cable/markasip_2_3x25_1x54_6_0_6_1.php
15	Сети теплоснабжения					
15.1	труба стальная электросварная	4	5	25	20,00%	4464
15.2		4	5	25	20,00%	4464
15.3		4	5	25	20,00%	4464
15.4		4	5	25	20,00%	4464
15.5		4	5	25	20,00%	4464
15.6		4	5	25	20,00%	4464
15.7		4	5	25	20,00%	4464
15.8		4	5	25	20,00%	4464
15.9		4	5	25	20,00%	4464
15.10	труба предизолированная подземная	4	5	25	20,00%	4464
15.11		4	5	25	20,00%	4464
16	Кабельные линии 0,4кВ					
16.1	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x95 ²		5	30	16,67%	https://www.es-komplekt.ru/guide/cable/cable-vvng-ls/; http://www.erc.ru/articles/kabel-silovoi-vvng-ls/
16.2	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x50 ²		5	30	16,67%	
16.3	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x35 ²		5	30	16,67%	
16.4	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x16 ²		5	30	16,67%	
17	Кабельные линии 10кВ	-	5	30	16,67%	https://cable.ru/cable/group-apvpug_description.php; http://vectorkabel.ru/index.php?page=shop.product_details&flypage=flypage.tpl&product_id=66&category_id=56&option=com_virtuemart&Itemid=2

Функциональное устаревание - это потеря стоимости из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам.

В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности того или иного элемента улучшений различают следующие варианты функционального устаревания:

- устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента;
- устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента (избыточная толщина стен, избыточная высота зданий и пр.);
- устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна, или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

В рамках данного отчета основания для начисления функционального устаревания отсутствуют.

Экономическое устаревание (Иэ) - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменением управленческих концепций, потерей рынка, потерей рабочей силы и т.д.

Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта недвижимости. Поскольку аналитические данные показывают наличие прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складской недвижимости, величина внешнего износа равна нулю.

Значение накопленного износа определяется по мультипликативной формуле:

$$I_{\text{накоп}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{экон}}), \text{ где}$$

$I_{\text{накоп}}$ - совокупный (накопленный) износ (%);

$I_{\text{физ}}$ - физический износ (%);

$I_{\text{функц}}$ - функциональный износ (%);

$I_{\text{экон}}$ - экономический (внешний) износ (%).

Расчет стоимости объектов недвижимости с учетом износа и устареваний представлен в таблице ниже.

Таблица 43. Определение стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода (здания)

№	Кадастровый номер	Объект	Объем, куб. м/ Площадь, кв. м	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический	Функциональное устаревание	Износ экономических (внешний)	Износ совокупный, %	Износ совокупный, руб.	Рыночная стоимость здания по затратному подходу, руб. с НДС (без учета стоимости прав на земельный участок)
1	50:32:0040131:1577	Нежилое здание - производственный корпус	519 559,0	2 323 801 412	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	232 380 141	2 091 421 271
2	50:32:0040131:1578	Нежилое здание - котельная с АБК:								40 473 679
		Котельная	2 818,9	15 319 826	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	1 531 983	13 787 844
		АБК	2 052,8	28 389 186	6,00%	0,00%	0,00%	6,00%	1 703 351	26 685 835
3	50:32:0040131:1566	Нежилое здание - административно-бытовой корпус	25 360,8	385 736 127	4,80%	0,00%	0,00%	4,80%	18 515 334	264 398 971⁶³
4	50:32:0040131:1564	Нежилое здание - водомерный узел	103,5	1 117 035	8,50%	0,00%	0,00%	8,50%	94 948	1 022 087
5	50:32:0040131:1567	Нежилое здание - КПП №2	153,1	1 713 952	8,50%	0,00%	0,00%	8,50%	145 686	1 568 266
6	50:32:0040131:1565	Нежилое здание - испытательная башня	20 126,2	114 728 727	4,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4 589 149	110 139 578
7	50:32:0040131:1576	Нежилое здание - КПП №1	213,9	2 394 608	8,50%	0,00%	0,00%	8,50%	203 542	2 191 066
8	50:32:0040131:1568	Нежилое здание - насосная станция пожаротушения	523,7	4 837 221	8,50%	0,00%	0,00%	8,50%	411 164	4 426 057
9	50:32:0040131:1582	Нежилое здание - переход между АБК и испытательной башней	269,6	2 938 743	6,80%	0,00%	0,00%	6,80%	199 834	2 738 908
10	50:32:0040131:2092	Нежилое здание: прирельсовый склад	51 997,08	181 112 717	8,00%	0,00%	0,00%	8,00%	14 489 017	166 623 700
11	50:32:0040131:1945	Нежилое здание - склад баллонов с негорючими газами	112,6	989 030	6,80%	0,00%	0,00%	6,80%	67 254	921 776
12	50:32:0040131:2091	Нежилое здание - склад масел	108,8	955 653	6,80%	0,00%	0,00%	6,80%	64 984	890 668
13	-	Навес для складирования заготовок деревянной тары	268,8	637 365	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%	95 605	541 760

⁶³ Стоимость здания целиком: 367 220 793, руб. с НДС, т.е. 69 034 руб. кв. м. В собственности правообладателя доля 72/100, что соответствует 3 829,97 кв. м. Таким образом, стоимость части здания, находящегося в собственности ООО «СЛЗ», составляет: 69 034 руб./кв. м * 3829,97 кв. м = 264 398 971 руб. с НДС

№	Кадастровый номер	Объект	Объем, куб. м/ Площадь, кв. м	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический	Функциональное устаревание	Износ экономический (внешний)	Износ совокупный, %	Износ совокупный, руб.	Рыночная стоимость здания по затратному подходу, руб. с НДС (без учета стоимости прав на земельный участок)
14	-	Навес для складирования отходов	80,0	189 692	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%	28 454	161 238
15	-	Нежилое здание: общежитие	4 041,50	35 414 548	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	3 541 455	1 912 386⁶⁴
16	-	Нежилое здание: столовая	1 236,0	10 976 696	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	1 097 670	592 742⁶⁵
17	-	Нежилое здание: мини-тэц	2 905,3	22 335 466	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	2 233 547	1 206 115⁶⁶
Итого (здания):										2 691 230 267

⁶⁴ 1 912 386 руб. = 31 873 094 руб. * 0,06, где 31 873 094 руб. – рыночная стоимость здания общей площадью 758,26 кв. м, определенная в рамках затратного подхода (35 414 548 руб. - 3 541 455 руб.); 0,06 (6%) – доля в праве ООО «СЛЗ» (см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»)

⁶⁵ 592 742 руб. = 9 879 026 руб.*0,06, где 9 879 026 руб. – рыночная стоимость здания общей площадью 325,26 кв. м, определенная в рамках затратного подхода (10 976 696 руб. - 1 097 670 руб.); 0,06 (6%) – доля в праве ООО «СЛЗ» (см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»)

⁶⁶ 1 206 115 руб. = 20 101 919 руб.*0,06, где 20 101 919 руб. – рыночная стоимость здания общей площадью 772,69 кв. м, определенная в рамках затратного подхода (22 335 466 руб. - 2 233 547 руб.); 0,06 (6%) – доля в праве ООО «СЛЗ» (см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»)

Таблица 44. Определение стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода (сооружения)

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический	Функциональное устаревание	Износ экономический (внешний)	Износ совокупный, %	Износ совокупный, руб.	Рыночная стоимость здания по затратному подходу, руб. с НДС
1		Газораспределительные сети								3 078 757
1.1		труба электросварная	2013	344 900	12,5%	0,0%	0,0%	12,5%	43 112	301 787
1.2		труба электросварная	2013	2 383 869	12,5%	0,0%	0,0%	12,5%	297 984	2 085 885
1.3		труба электросварная	2013	69 923	12,5%	0,0%	0,0%	12,5%	8 740	61 183
1.4		труба ПЭ 100 SDR 11	2013	283 316	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	28 332	254 984
1.5		труба ПЭ 100 SDR 11	2013	18 412	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	1 841	16 570
1.6		трубопроводы среднего давления - труба ПЭ 80 SDR 17,6	2013	300 631	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	30 063	270 568
1.7		трубопроводы среднего давления - труба ПЭ 80 SDR 17,6	2013	97 532	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	9 753	87 779
2	50:32:0040131:2090	Железнодорожный путь необщего пользования	2015	12 493 615	12,0%	0,0%	0,0%	12,0%	1 499 234	10 994 381
3		Локальные вычислительные и телефонные сети								8 045
3.1		кабель FTP 2x0,51 (24 AWG)	2013	10 056	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	2 011	8 045
3.2		кросс-бокс КБ-1 (1 шт.)	2013							
4	-	Ограждение ж/б	2013	12 910 358	16,5%	0,0%	0,0%	16,5%	2 130 209	10 780 149
5	-	Подземный газопровод высокого давления	2013	6 980 164	12,5%	0,0%	0,0%	12,5%	872 520	6 107 643
6		Сети водопровода (внеплощадочные)								4 722 921
6.1		труба ПЭ 100 SDR 17 315x18,7 "питьевая"	2013	4 591 763	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	459 176	4 132 586
6.2		труба ПЭ 100 SDR 17 160x9,5"питьевая"	2013	11 639	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	1 164	10 475
6.3		труба электросварная. Ст.3	2013	773 146	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	193 286	579 859
7		Сети канализации (внеплощадочные)								1 181 395
7.1		труба ПЭ 100 SDR 17 125x7,4 "техническая"	2013	1 040 540	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	104 054	936 486
7.2		труба электросварная. Ст.3	2013	326 546	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	81 637	244 910
8	50:32:0040131:1556	Самотечный водопровод подземной								857 059

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический	Функциональное устаревание	Износ экономический (внешний)	Износ совокупный, %	Износ совокупный, руб.	Рыночная стоимость здания по затратному подходу, руб. с НДС
		воды								
8.1		труба НПВХ	2013	296 880	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	29 688	267 192
8.2		труба ПЭ80	2013	34 729	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	3 473	31 256
8.3		труба стальная электросварная	2013	576 258	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	144 064	432 193
8.4		труба стальная электросварная	2013	168 556	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	42 139	126 417
9		Ливневая канализация с кровли								26 749 996
9.1		труба, материал - чугун	2013	10 800 172	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	1 080 017	9 720 155
9.2		труба, материал - чугун	2013	8 151 854	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	815 185	7 336 669
9.3		труба, материал - чугун	2013	7 879 045	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	787 905	7 091 141
9.4		труба, материал - чугун	2013	873 228	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	87 323	785 905
9.5	50:32:0040131:1552	труба, материал - чугун	2013	765 583	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	76 558	689 025
9.6		труба, материал - чугун	2013	814 243	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	81 424	732 819
9.7		труба, материал - чугун	2013	91 173	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	9 117	82 056
9.8		труба стальная электросварная	2013	117 085	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	23 417	93 668
9.9		труба стальная электросварная	2013	273 199	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	54 640	218 559
10		Сети канализации								4 243 708
10.1		труба стальная электросварная	2013	390 284	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	78 057	312 227
10.2		труба стальная электросварная	2013	351 256	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	70 251	281 004
10.3		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	688 313	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	34 416	653 897
10.4	50:32:0040131:1553	труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	1 099 664	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	54 983	1 044 681
10.5		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	1 894 516	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	94 726	1 799 790
10.6		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	149 477	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	7 474	142 003
10.7		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	10 638	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	532	10 106
11	50:32:0040131:1557	Ливневая канализация								7 005 809

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический	Функциональное устаревание	Износ экономический (внешний)	Износ совокупный, %	Износ совокупный, руб.	Рыночная стоимость здания по затратному подходу, руб. с НДС
		с территории								
11.1		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	898 779	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	44 939	853 840
11.2		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	440 950	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	22 047	418 902
11.3		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	2 108 258	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	105 413	2 002 845
11.4		труба, материал - высокопрочный чугун ЧШ (БП) 1	2013	3 630 755	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	181 538	3 449 218
11.5		труба стальная электросварная	2013	117 085	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	23 417	93 668
11.6		труба стальная электросварная	2013	234 170	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	46 834	187 336
12	50:32:0040131:1554	Сети связи: кабель марки ТППЭнЗБ10х2х0,5	2013	350 831	12,5%	0,0%	0,0%	12,5%	43 854	306 977
13		Сети водопровода								10 995 243
13.1		труба, материал - высокопрочный чугун	2013	6 533 403	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	326 670	6 206 733
13.2		труба, материал - высокопрочный чугун	2013	42 131	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	2 107	40 024
13.3		труба, материал - высокопрочный чугун	2013	320 565	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	16 028	304 536
13.4	50:32:0040131:1571	труба стальная электросварная	2013	699 673	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	174 918	524 755
13.5		труба стальная электросварная	2013	2 585 154	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	646 289	1 938 866
13.6		труба стальная электросварная	2013	2 585 154	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	646 289	1 938 866
13.7		труба ПЭ 100 SDR 17	2013	35 442	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	3 544	31 898
13.8		труба ПЭ 100 SDR 17	2013	10 628	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	1 063	9 566
14		Наружное освещение (напряжение 0,4 кВ)								1 217 649
14.1	50:32:0040131:1570	опоры - 21 шт.	2014	1 122 132	12,0%	0,0%	0,0%	12,0%	134 656	987 476
14.2		светильники - 45 шт.	2014	174 290	40,0%	0,0%	0,0%	40,0%	69 716	104 574
14.3		провод СИП-2 3х25+54,6	2014	139 555	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	13 955	125 599
15		Сети теплоснабжения								17 725 917
15.1	50:32:0040131:1569	труба стальная	2013	16 298 854	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	3 259 771	13 039 083

№	Кадастровый номер	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Величина затрат на замещение объекта на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Износ физический	Функциональное устаревание	Износ экономический (внешний)	Износ совокупный, %	Износ совокупный, руб.	Рыночная стоимость здания по затратному подходу, руб. с НДС
		электросварная								
15.2			2013	388 780	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	77 756	311 024
15.3			2013	106 591	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	21 318	85 273
15.4			2013	266 479	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	53 296	213 183
15.5			2013	3 791	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	758	3 033
15.6			2013	3 457	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	691	2 765
15.7			2013	7 694	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	1 539	6 155
15.8			2013	5 699	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	1 140	4 560
15.9			2013	2 416	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	483	1 933
15.10		труба предизолированная подземная	2013	3 746 547	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	749 309	2 997 238
15.11			2013	1 327 088	20,0%	0,0%	0,0%	20,0%	265 418	1 061 670
16		Кабельные линии 0,4кВ								3 823 086
16.1	50:32:0040131:1555	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x95 ²	2013	1 660 004	16,7%	0,0%	0,0%	16,7%	276 667	1 383 336
16.2	50:32:0040131:1555	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x50 ²	2013	850 917	16,7%	0,0%	0,0%	16,7%	141 819	709 097
16.3	50:32:0040131:1555	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x35 ²	2013	1 328 145	16,7%	0,0%	0,0%	16,7%	221 357	1 106 787
16.4	50:32:0040131:1555	кабель ВВГ нг LS, сечение 5x16 ²	2013	748 638	16,7%	0,0%	0,0%	16,7%	124 773	623 865
17	50:32:0040131:1558	Кабельные линии 10кВ								2 107 454
	50:32:0040131:1558	кабель АПВ Пуг 2х3 (1х240 ²)	2013	2 528 945	16,7%	0,0%	0,0%	16,7%	421 491	2 107 454
18	-	Производственно-складская бетонная площадка	2013	204 146	31,50%	0,00%	0,00%	31,50%	64 306	139 840
Итого (сооружения):										112 046 030

11.3.1.5 Результаты оценки в рамках затратного подхода

Таблица 45. Результаты оценки в рамках затратного подхода (сооружения)

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	3 078 757
Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	10 994 381
Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	8 045
Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	10 780 149
Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	6 107 643
Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	139 840
Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	4 722 921
Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	1 181 395
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	857 059
Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	26 749 996
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	4 243 708
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	7 005 809
Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	306 977
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571	10 995 243
Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	1 217 649
Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	17 725 917
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	3 823 086
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	2 107 454

Как было указано ранее, стоимость зданий в рамках затратного подхода определялась справочно: с целью выделения доли каждого элемента в общей стоимости (см. раздел отчета об оценке «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»).

Таблица 46. Результаты оценки в рамках затратного подхода (здания)

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	40 473 679
Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	541 760
Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	161 238
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	2 091 421 271
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	264 398 971
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	1 022 087
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	1 568 266
Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	110 139 578
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	2 191 066
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	4 426 057
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	2 738 908
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	166 623 700
Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	921 776
Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	890 668
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая	1 912 386

Объекты	Рыночная стоимость в рамках
площадь 758,26 кв. м	
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	592 742
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	1 206 115

11.4 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена *i*-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены *i*-го аналога на различие с объектом оценки по *j*-му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент *i*-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- спрос и предложение (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы – «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому

что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

- замещение (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типа объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта,

оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
5. Рыночные условия.
6. Местоположение.
7. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
8. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
9. Вид использования (зонирование).
10. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного

управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости

Идентификация и определение поправок

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

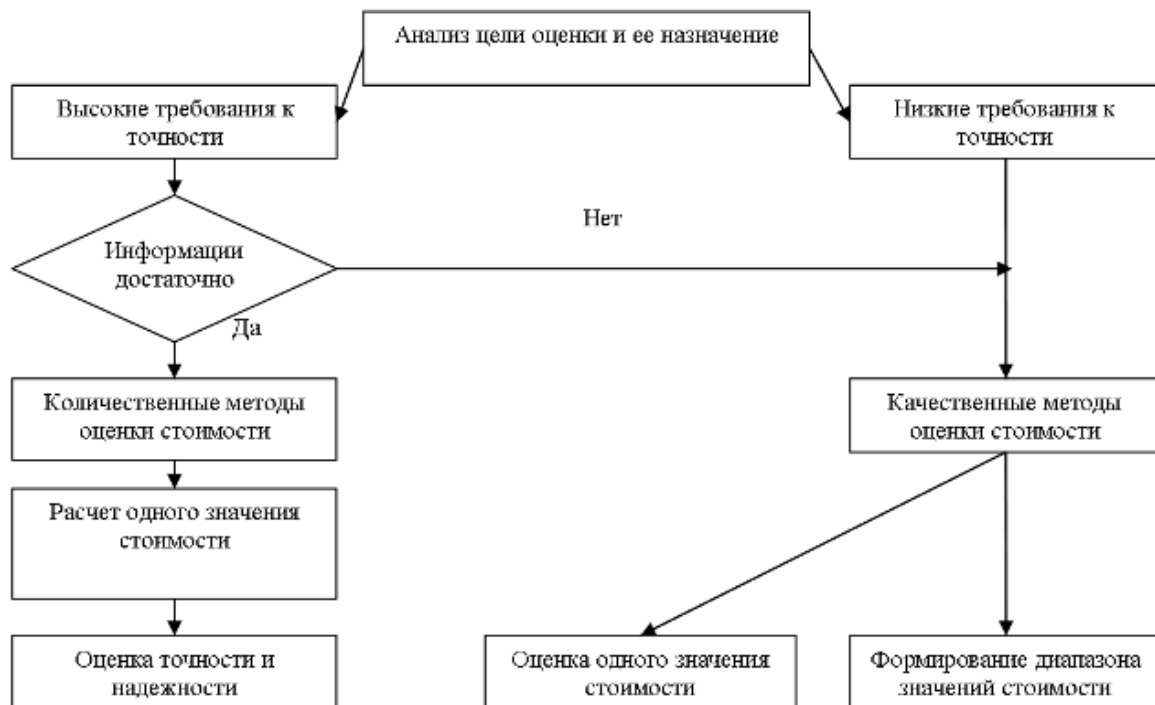
- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным в данной блок-схеме также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количество объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база банных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображения сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалиметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемыми объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены аналога.

Таблица 47. Последовательность корректировок цены аналога

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Цена продажи аналога	C_a
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена	$C_{a1} = C_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена	$C_{a2} = C_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена	$C_{a3} = C_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена	$C_{a4} = C_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена	$C_{a5} = C_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		
6	Местоположение	$A_6 \Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7 \Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8 \Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9 \Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10} \Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены объекта-аналога	$V_o = C_a^{кор} = C_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того, как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

11.4.1 Обоснование выбора метода определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

В процессе анализа рынка земельных участков промышленного назначения, производственно-складской недвижимости было выявлено достаточное количество публичных оферт с предложениями продажи сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщик принимает к дальнейшему использованию метод сравнения продаж в рамках релевантных полученным рыночным данным методов количественного и качественного анализа как наиболее корректный текущему состоянию рынка в месте оценки.

11.4.2 Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

11.4.2.1 Определение рыночной стоимости земельных участков

В данном разделе отчета об оценке представлен расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущественного комплекса ООО «СЛЗ».

Оцениваемые земельные участки образованы из единого земельного массива, имеют одинаковый вид разрешенного использования – для строительства лифтостроительного завода и являются звеньями единой технологической цепочки. В соответствии с принятыми в отчете допущениями, оцениваемые объекты недвижимости рассматриваются как единый технологический комплекс. В связи с этим в рамках данного раздела определяется рыночная стоимость земельных участков как единого земельного массива общей площадью 147 415,0 кв. м.

Оценщик провел исследование рынка земельных участков промышленного назначения в Московской области на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast, сайтов агентств недвижимости «Акрус», <http://www.akrus.ru>, «GEO Development», <https://www.geodevelopment.ru/>, «МГСН», <http://arbatskoe.mgsn.ru/>.

В результате мониторинга были подобраны земельные участки, используемые в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости оцениваемых земельных участков. Выборку составили земельные участки промышленного назначения, расположенные на юге Московской области, на удалении 50 – 85 км от МКАД.

Сведения об объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Сравнение аналогов с объектом оценки осуществлялось по следующим ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, - условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики.

Единица сравнения – руб./кв. м.

Таблица 48. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Направление (шоссе)/ удаленность от МКАД	Расположение относительно транспортной магистрали	Категория земель	Вид разрешенного использования	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущест венных прав	Наличие подключенных инженерных коммуникаций или условия подключения к ним	Наличие строений	Источник информации
1	Земельный участок	Московская область, Серпуховский р- он, в районе пос. Большевик	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)/ около 81,2 км от МКАД	На удалении от крупной транспортной магистрали	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для строительства завода по сборке металлоконструкц ий	55 000 000	55 300,0	995	Собствен ность	По границе	-	Тел.: 8 (495) 104-76-76, Виктор, тел.: 8-964- 631-19-09, Михаил, тел.: 8-985-882-81-38 http://arbatskoe.mgsn.ru/ catalog/?pid=k44477
2	Земельный участок	Московская область, Серпуховский р- он, в районе д. Каменки	Симферопольское ш./ около 53,3 км от МКАД	Примыкает к автомобильной дороге	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Под производственную базу и подъездную автодорогу	22 500 000	22 500,0	1 000	Собствен ность	По границе	-	Тел.: 8 (495) 785-81-15 http://www.akrus.ru/prod azha/zemlya/zemlya- prom- naznacheniya/15514.htm l
3	Земельный участок	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)/ около 65,2 км от МКАД	На удалении от крупной транспортной магистрали	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения производственных и административны х зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	30 000 000	30 000,0	1 000	Собствен ность	По границе	-	Тел.: 8 (499) 490-07-74 https://www.geodevelop ment.ru/catalog/novye_k uzmenki_7319/

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены продажи требуется введение корректировки на торг. Величина скидки на торг принята по Справочнику оценщика недвижимости-2017, характерная для рынка земельных участков под индустриальную застройку.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Таким образом, к ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере 11,5%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности, что исключает необходимость введения соответствующей корректировки.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия продажи»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применяется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями продажи объектов-аналогов опубликованы по состоянию на июль 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка по фактору «Расходы, сделанные сразу же после покупки»

В ходе опроса представителей собственников/ собственников выставленных на продажу земельных участков (объектов-аналогов) оценщик выяснил, что дополнительные расходы после покупки не предусмотрены. В связи с этим корректировка по данному элементу сравнения не применяется.

Корректировка по фактору «Местоположение»

1. Направление (шоссе)

Оцениваемые земельные участки расположены в направлении Старого Симферопольского, Варшавского шоссе (добраться до оцениваемых земельных участков можно также по Симферопольскому шоссе).

Объекты-аналоги также расположены в направлении Старого Симферопольского, Варшавского шоссе либо Симферопольского шоссе. Поскольку все аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения с оцениваемыми земельными участками, соответствующая корректировка не применяется.

2. Удаленность от МКАД

Оцениваемые земельные участки расположены на расстоянии около 73,2 км от МКАД. Объекты-аналоги удалены от МКАД на расстояние около 53,3 км – 81,2 км.

Как указано в разделе отчета об оценке «Анализ рынка земельных участков, предназначенных для промышленного использования», в отдельную ценовую категорию выделены земельные участки (промышленного назначения), удаленные от МКАД более, чем на 50 км.

Поскольку оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном направлении Московской области, на сопоставимом удалении от МКАД (свыше 50 км, но не более 82 км), оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения корректировки по фактору «Местоположение».

Корректировка по фактору «Расположение относительно транспортных магистралей»

Оцениваемые земельные участки расположены на удалении от крупной транспортной магистрали (Старое Симферопольское ш.).

Объекты-аналоги № 1, № 3 так же, как и оцениваемые земельные участки, удалены от крупной транспортной магистрали. Следовательно, корректировка по данному элементу сравнения для аналогов № 1, № 3 не применяется.

Объект-аналог № 2 имеет более выгодное местоположение относительно транспортной магистрали: имеется съезд с магистрали в населенный пункт «Воздвиженское», в 350 м от объекта-аналога № 2, что повышает уровень коммерческой привлекательности данного объекта. Требуется введение корректировки.

Величина корректировки определена в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2017 по формуле (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка земельных участков, предназначенных для промышленного использования»):

$$k = \frac{1}{1,14} - 1 = -0,123 \text{ (-12,3\%)}$$

Таким образом, к цене объекта-аналога № 2 применялась понижающая корректировка в размере 12,3%.

Физические характеристики

1. Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Как правило, удельная цена предложения крупных земельных массивов ниже удельного показателя стоимости аналогичного участка меньшей площади (ввиду значительно меньшего объема платежеспособного спроса).

№№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _s)
1	2	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник информации: Власов А. Д., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях» (журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации, № 1 (40), 2005»)

Согласно представленной выше классификации, оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги относятся к различным группам в разрезе площади. Требуется введение корректировки.

Величина корректировки по фактору «Площадь объекта» выражается следующей формулой:

$$k = \frac{k_{S \text{ об. оц.}}}{k_{S \text{ об. ан.}}} - 1, \text{ где}$$

k - корректирующий коэффициент по фактору «Площадь объекта»;

$k_{S \text{ об. оц.}}$ - коэффициент поправки для объекта оценки;

$k_{S \text{ об. ан.}}$ - коэффициент поправки для объекта-аналога.

Таблица 49. Величина корректировки по фактору «Площадь объекта»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв. м	147 415,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
Коэффициент соответствующей группы (в зависимости от площади)	0,93	1,00	1,06	1,06
Корректировка по фактору «Площадь объекта»		-7,0%	-12,3%	-12,3%

Корректировка по фактору «Степень готовности земельного участка к использованию»

Объекты-аналоги № 1, № 3 подготовлены к использованию (застройке) в соответствии с законодательно разрешенным видом использования. Введение корректировки для данных объектов-аналогов не требуется.

Объект-аналог № 2 представляет собой залесенный земельный участок, что, в свою очередь, препятствует его застройке в соответствии с видом разрешенного использования в настоящий момент.

По мнению профессиональных участников рынка недвижимости, наличие леса на земельном участке, растительности, препятствующей его застройке, снижает стоимость земли на 5% - 10%, в среднем на 7,5%.

Таблица 50. Опрос профессиональных участников рынка недвижимости

Компания (респондент)	Контактные данные	Влияние фактора «Степень готовности земельного участка к использованию (наличие леса)»
АН «МГСН»	8 (495) 104-76-76	Снижает стоимость на 5% - 10%
Компания «PENNY LANE REALTY»	8 (495) 232-00-99	Снижает стоимость на 5% - 10%
Городское агентство недвижимости (г. Серпухов)	8 (4967) 31-11-31	Снижает стоимость на 5% - 10%

Таким образом, к цене объекта-аналога № 2 применялась повышающая корректировка в размере 8,1% (1/0,925-1).

Корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций или условий подключения к ним»

У объектов-аналогов инженерные коммуникации проходят по границам участков, условия подключения к ним отсутствуют.

Оцениваемый имущественный комплекс имеет подключение к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения. Требуется введение корректировки.

Согласно данным, представленным в разделе отчета об оценке «Анализ рынка земельных участков, предназначенных для промышленного использования», наличие подключения к инженерным сетям повышает цену земельного участка на:

- 15% (подключение к системе электроснабжения);
- 17,5% (подключение к системе газоснабжения);
- 10% для каждого (подключение к системе водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения).

Таким образом, к ценам объектов-аналогов № 1, № 2, № 3 применялась повышающая корректировка в размере 62,5%, по фактору «Наличие инженерных коммуникаций или условий подключения к ним».

Корректировка по фактору «Наличие ж/д ветки на земельном участке»

Согласно информации, представленной Заказчиком, в составе оцениваемого комплекса имеется ж/д путь необщего пользования без внешнего сообщения (стрелочный механизм находится в разобранном состоянии, отсутствует примыкание к ж/д ветке ОАО «РЖД»). В данном случае наличие ж/д ветки не является повышающим фактором.

В ходе опроса собственника объекта-аналога № 1 оценщик выяснил, что технические условия на примыкание ж/д ветки на земельном участке к ж/д ветке Курского направления получены более 2 лет назад и на сегодняшний день являются недействующими.

Объекты-аналоги № 2, № 3 не обеспечены ж/д путями.

Таким образом, введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Вид использования»

Все объекты-аналоги так же, как и оцениваемые земельные участки, предназначены под застройку объектами промышленного назначения, что исключает необходимость введения корректировки по фактору «Вид использования».

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных ofert, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

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

Расчет рыночной стоимости земельных участков как единого массива в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 51. Определение рыночной стоимости земельных участков (как единого массива) в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8 (495) 104-76-76, Виктор, тел.: 8-964-631-19-09, Михаил, тел.: 8-985-882-81-38 http://arbatskoe.mgsn.ru/catalog/?pid=k44477	Тел.: 8 (495) 785-81-15 http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya-prom-naznacheniya/15514.html	Тел.: 8 (499) 490-07-74 https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
Направление (шоссе)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Удаленность от МКАД, км	Около 73,2 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Расположение относительно транспортных магистралей	На удалении (в 800 м от Московского ш.)	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства лифтостроительного завода	Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Общая площадь, кв. м	147 415,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
Состав имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Имеется подключение к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения	По границе	По границе	По границе
Наличие ж/д ветки	-	-	-	-
Дата фиксации оферты		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Цена предложения, руб.		55 000 000	22 500 000	30 000 000

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м		995	1 000	1 000
Параметры				
Корректировка на уторговывание, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка по фактору "Состав передаваемых имущественных прав", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Вторая группа корректировок				
6. Местоположение	Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
6.1 Направление (шоссе)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Корректировка по фактору "Направление", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Направление", руб.		0,00	0,00	0,00
6.2 Удаленность от МКАД, км	Около 73,2 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", руб.		0,00	0,00	0,00
7. Расположение относительно транспортных	На удалении (в 800 м от	На удалении от крупной	Примыкает к автомобильной	На удалении от крупной

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
магистралей	Московского ш.)	транспортной магистрали	дороге	транспортной магистрали
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	-12,3%	0,0%
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,00	-108,68	0,00
8. Физические характеристики				
8.1. Площадь объекта	147 415,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
	0,93	1,00	1,06	1,06
Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		-7,0%	-12,3%	-12,3%
Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		-61,61	-108,54	-108,54
8.2 Степень готовности земельного участка к использованию		Готов к использованию в соответствии с ВРИ	Залесен	Готов к использованию в соответствии с ВРИ
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", %		0,0%	8,1%	0,0%
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", руб.		0,00	71,76	0,00
9. Наличие инженерных коммуникаций (условий подключения к ним)	Имеется подключение к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения	По границе	По границе	По границе
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		62,5%	62,5%	62,5%
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		550,12	553,13	553,13
10. Наличие ж/д ветки на земельном участке	-	-	-	-
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", руб.		0,00	0,00	0,00
11. Вид использования	Для строительства лифтостроительного завода	Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00
12. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,00	0,00	0,00
Итого: корректировка по элементам 6 - 12		488,51	407,66	444,59
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 369	1 293	1 330
Коэффициент вариации			2,9%	
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)	1 330			
Рыночная стоимость земельных участков, руб. (НДС не облагается)	196 108 945			

11.4.2.2 Определение рыночной стоимости единого имущественного комплекса общей площадью 58 928,08 кв. м

Оценщик проанализировал рынок продажи объектов производственно-складского назначения классов «А/В+», расположенных на юге Московской области, на удалении 50 – 80 км от МКАД. Мониторинг рынка осуществлялся на основе первичной информации, находящейся в открытом доступе, на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast, <http://sklad-v-arendu.ru/>, сайтов агентств недвижимости «Акрус», <http://www.akrus.ru>, «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>.

В результате мониторинга было выявлено 3 предложения продажи объектов производственно-складского назначения сопоставимого класса. Данные объекты были приняты в качестве аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.

Сведения об объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Сравнение аналогов с объектом оценки осуществлялось по следующим ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики.

Единица сравнения – руб./кв. м.

Таблица 52. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Направление (шоссе)/ удаленность от МКАД	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Состав имущественных прав на здания	Состав имущественных прав на земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Наличие подключенных инженерных коммуникаций или условия подключения к ним	Наличие административно-офисной составляющей, кв. м	Физическое состояние зданий	Наличие ж/д ветки	Источник информации
1	Производственно-складское здание	Московская область, г. Ступино (в районе ул. Транспортной)	Каширское ш./ около 87,2 км	330 000 000	10 500,0	31 429	Собственность	Собственность	26 000,0	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	216,0	Хорошее состояние	+	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/prodazha/produzvodstvo/tepliy-sklad/15928.html
2	Транспортно-логистический комплекс	Московская область, Чеховский район, с. Новоселки	Симферопольское ш./ около 51,7 км	316 240 000	13 192,0	23 972	Собственность	Собственность	21 408,0	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	2 612,0	Хорошее состояние	-	Ольга, тел.: 8-917-519-27-76 https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872
3	Производственно-складской комплекс	Московская область, г. Чехов (в районе ул. Большая Каменная, ул. Ольховая)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)/ около 50,3 км	140 000 000	5 349,0	26 173	Собственность	Собственность	14 000,0	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	593,0	Хорошее состояние	-	Тел.: 8-916-840-01-75, 8-903-969-56-75 https://multilisting.su/r-n-chehovskiy/g-chehov/sale-storage/8775669-5000-0-m-140000000-rub-ul-bolshaya-kamennaya

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены продажи требуется введение корректировки на торг. Величина скидки на торг принята по Справочнику оценщика недвижимости-2018, характерная для сегмента рынка высококлассной производственно-складской недвижимости.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таким образом, к ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере 10,8%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности, при этом земельные участки также передаются на праве собственности. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия продажи»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия продажи не применяется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

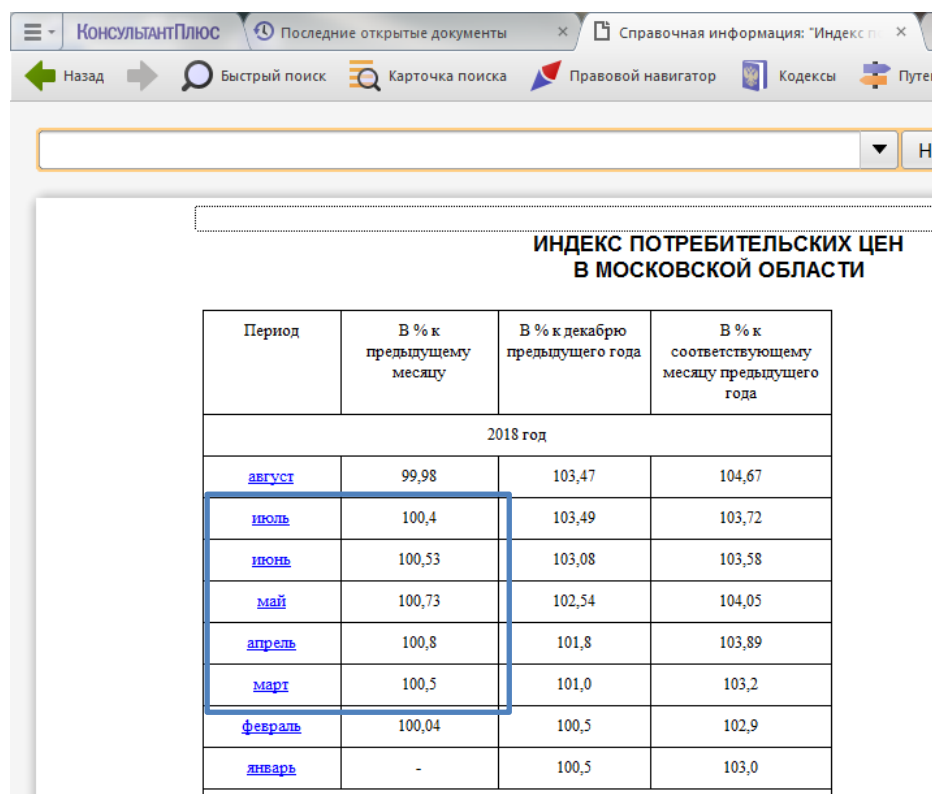
Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями продажи объектов-аналогов № 1, № 2 опубликованы по состоянию на июль 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки для данных объектов-аналогов.

Оферта с предложением продажи объекта-аналога № 3 опубликована по состоянию на март 2018 г. Между датой фиксации публичной оферты и датой оценки существует некоторый временной разрыв. Следовательно, необходимо ввести корректировку.

Корректировка по фактору «Рыночные условия» применялась на основании данных о темпе роста цен, принятом на уровне инфляции.

Таблица 17. Индекс потребительских цен, характеризующий коэффициент инфляции по Московской области в 2018 году (в % к предыдущему месяцу)



Период	В % к предыдущему месяцу	В % к декабрю предыдущего года	В % к соответствующему месяцу предыдущего года
2018 год			
август	99,98	103,47	104,67
июль	100,4	103,49	103,72
июнь	100,53	103,08	103,58
май	100,73	102,54	104,05
апрель	100,8	101,8	103,89
март	100,5	101,0	103,2
февраль	100,04	100,5	102,9
январь	-	100,5	103,0

Индекс инфляции за период март 2018 г. – июль 2018 г. составил 1,03. Таким образом, к цене объекта-аналога № 3 применялась повышающая корректировка в размере 3%.

Корректировка по фактору «Расходы, сделанные сразу же после покупки»

В ходе опроса представителей собственников выставленных на продажу производственно-складских комплексов (объектов-аналогов) оценщик выяснил, что дополнительные расходы после покупки не предусмотрены. В связи с этим корректировка по данному элементу сравнения не применяется.

Корректировка по фактору «Класс объекта»

Оцениваемый комплекс, а также объекты-аналоги относятся к сегменту высококлассной производственно-складской недвижимости, что исключает необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка по фактору «Местоположение»

1. Направление

Согласно ценовому зонированию, представленному в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области», объект оценки и объекты-аналоги расположены в рамках одной ценовой зоны: «Юг».

Поскольку аналоги сопоставимы с объектом оценки по фактору «Направление», соответствующая корректировка не применяется.

2. Удаленность от МКАД

Оцениваемый комплекс расположен на расстоянии около 73,2 км от МКАД. Объекты-аналоги удалены от МКАД на расстояние около 50,3 км – 87,2 км.

Проводя аналогию рынку земельных участков промназначения, следует отметить, что и объект оценки, и объекты-аналоги расположены в ценовой зоне «свыше 50 км от МКАД» (свыше 50 км, но не более 88 км. Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, что обеспечивает хорошую транспортную доступность). Оценщик считает целесообразным отказаться от применения корректировки по фактору «Удаленность от МКАД».

Корректировка по фактору «Размер земельного участка»

В составе оцениваемого комплекса зданий общая площадь земельных участков составляет 147 415,0 кв. м. Отношение площади земельного массива к площади строений – 2,5.

В таблице ниже представлены коэффициенты отношения площади земельного участка к площади строений в составе объектов-аналогов.

Таблица 53. Отношение площади земельного участка к площади строений в составе объектов-аналогов

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, кв. м	147 415,0	26 000,0	21 408,0	14 000,0
Доля земельного участка, приходящаяся на улучшения	2,50	2,48	1,62	2,62
Излишек/недостаток площади земельного участка в составе объекта-аналога по сравнению с площадью земельного участка в составе объекта оценки		0,03	0,88	-0,12

Требуется введение корректировки.

Для определения величины корректировки по фактору «Размер земельного участка» оценщик определил удельный показатель стоимости для земельного участка в составе каждого объекта-аналога (обоснование корректировок аналогично приведенному в разделе отчета об оценке «Определение рыночной стоимости земельных участков»).

Таблица 54. Определение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка в составе объекта-аналога № 1

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		http://arbatskoe.mgsn.ru/catalog/?pid=k44477	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/15514.html	https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Ступино (в районе ул. Транспортной)	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
Направление (шоссе)	Каширское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Удаленность от МКАД, км	Около 87,2 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Расположение относительно транспортных магистралей	На удалении от крупной транспортной магистрали	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования		Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Общая площадь, кв. м	26 000,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
Состав имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	По границе	По границе
Наличие ж/д ветки	+	-	-	-
Дата фиксации оферты		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Цена предложения, руб.		55 000 000	22 500 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		995	1 000	1 000
Параметры				
Корректировка на уторговывание, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка по фактору "Состав передаваемых имущественных прав", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Вторая группа корректировок				
6. Местоположение	Московская область, г. Ступино (в районе ул. Транспортной)	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
6.1 Направление (шоссе)	Каширское ш.	Старое Симферопольское ш.,	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш.

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		Варшавское ш. (Симферопольское)		(Симферопольское)
Корректировка по фактору "Направление", %		-19,0% ⁶⁷	-19,0%	-19,0%
Корректировка по фактору "Направление", руб.		-166,95	-167,86	-167,86
6.2 Удаленность от МКАД, км	Около 87,2 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", руб.		0,00	0,00	0,00
7. Расположение относительно транспортных магистралей	На удалении от крупной транспортной магистрали	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	-12,3%	0,0%
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,00	-108,68	0,00
8. Физические характеристики				
8.1. Площадь объекта	26 000,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
	1,06	1,00	1,06	1,06
Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		6,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		52,81	0,00	0,00
8.2 Степень готовности земельного участка к использованию		Готов к использованию в соответствии с ВРИ	Залесен	Готов к использованию в соответствии с ВРИ
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", %		0,0%	8,1%	0,0%
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", руб.		0,00	71,76	0,00
9. Наличие инженерных коммуникаций (условий подключения к ним)	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	По границе	По границе
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		45,0%	45,0%	45,0%
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		396,09	398,25	398,25
10. Наличие ж/д ветки на земельном участке	+	-	-	-
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", %		15,0%	15,0%	15,0%
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", руб.		132,03	132,75	132,75
11. Вид использования	Под промышленные цели	Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Корректировка по фактору		0,0%	0,0%	0,0%

⁶⁷ Корректировка введена на основе данных исследования: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>
67584/83403-1 = -0,190 (-19%)

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
"Вид использования", %				
Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00
12. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,00	0,00	0,00
Итого: корректировка по элементам 6 - 12		413,98	326,22	363,14
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 294	1 211	1 248
Коэффициент вариации			3,3%	
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)	1 251			

Таблица 55. Определение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка в составе объекта-аналога № 2

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Ольга, тел.: 8-917-519-27-76 https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872	http://arbatskoe.mgsn.ru/catalog/?pid=k44477	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/15514.html	https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, Чеховский район, с. Новоселки	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
Направление (шоссе)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Удаленность от МКАД, км	Около 51,7 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Расположение относительно транспортных магистралей	На незначительном удалении от крупной транспортной магистрали	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования		Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Общая площадь, кв. м	21 408,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
Состав имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	По границе	По границе

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие ж/д ветки	-	-	-	-
Дата фиксации оферты		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Цена предложения, руб.		55 000 000	22 500 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		995	1 000	1 000
Параметры				
Корректировка на уторговывание, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка по фактору "Состав передаваемых имущественных прав", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Вторая группа корректировок				
6. Местоположение	Московская область, Чеховский район, с. Новоселки	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
6.1 Направление (шоссе)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Корректировка по фактору "Направление", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Направление", руб.		0,00	0,00	0,00
6.2 Удаленность от МКАД, км	Около 51,7 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", руб.		0,00	0,00	0,00
7. Расположение относительно транспортных магистралей	На незначительном удалении от крупной транспортной магистрали	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Корректировка по фактору "Расположение относительно"		0,0%	-12,3%	0,0%

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
транспортных магистралей", %				
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,00	-108,68	0,00
8. Физические характеристики				
8.1. Площадь объекта	21 408,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
	1,06	1,00	1,06	1,06
Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		6,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		52,81	0,00	0,00
8.2 Степень готовности земельного участка к использованию		Готов к использованию в соответствии с ВРИ	Залесен	Готов к использованию в соответствии с ВРИ
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", %		0,0%	8,1%	0,0%
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", руб.		0,00	71,76	0,00
9. Наличие инженерных коммуникаций (условий подключения к ним)	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	По границе	По границе
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		45,0%	45,0%	45,0%
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		396,09	398,25	398,25
10. Наличие ж/д ветки на земельном участке	-	-	-	-
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", руб.		0,00	0,00	0,00
11. Вид использования	Под промышленные цели	Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00
12. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,00	0,00	0,00
Итого: корректировка по элементам 6 - 12		448,90	361,32	398,25
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 329	1 246	1 283
Коэффициент вариации			3,2%	
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)	1 286			

Таблица 56. Определение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка в составе объекта-аналога № 3

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Тел.: 8-916-840-01-75, 8-903-969-56-75 https://multilisting.su/r-n-chehovskiy/g-chehov/sale-storage/8775669-5000-0-m-140000000-rub-ul-bolshaya-kamennaya	http://arbatskoe.mgsn.ru/catalog/?pid=k44477	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/15514.html	https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Чехов (в районе ул. Большая Каменная, ул. Ольховая)	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
Направление (шоссе)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Удаленность от МКАД, км	Около 50,3 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Расположение относительно транспортных магистралей	На удалении от крупной транспортной магистрали	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования		Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Общая площадь, кв. м	14 000,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
Состав имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	По границе	По границе	По границе
Наличие ж/д ветки	-	-	-	-
Дата фиксации оферты		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Цена предложения, руб.		55 000 000	22 500 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		995	1 000	1 000
Параметры				
Корректировка на уторговывание, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка по фактору "Состав передаваемых имущественных прав", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена,		880	885	885

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
руб./кв. м				
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		880	885	885
Вторая группа корректировок				
6. Местоположение	Московская область, г. Чехов (в районе ул. Большая Каменная, ул. Ольховая)	Московская область, Серпуховский р-он, в районе пос. Большевик	Московская область, Серпуховский р-он, в районе д. Каменки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Старые Кузьменки (рядом с ГУП МО "Дорпрогресс")
6.1 Направление (шоссе)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Корректировка по фактору "Направление", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Направление", руб.		0,00	0,00	0,00
6.2 Удаленность от МКАД, км	Около 50,3 км	Около 81,2 км	Около 53,3 км	Около 65,2 км
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", руб.		0,00	0,00	0,00
7. Расположение относительно транспортных магистралей	На удалении от крупной транспортной магистрали	На удалении от крупной транспортной магистрали	Примыкает к автомобильной дороге	На удалении от крупной транспортной магистрали
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", %		0,0%	-12,3%	0,0%
Корректировка по фактору "Расположение относительно транспортных магистралей", руб.		0,00	-108,68	0,00
8. Физические характеристики				
8.1. Площадь объекта	14 000,0	55 300,0	22 500,0	30 000,0
	1,06	1,00	1,06	1,06
Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		6,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		52,81	0,00	0,00
8.2 Степень готовности		Готов к использованию в	Залесен	Готов к использованию в

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
земельного участка к использованию		соответствии с ВРИ		соответствии с ВРИ
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", %		0,0%	8,1%	0,0%
Корректировка по фактору "Степень готовности земельного участка к использованию", руб.		0,00	71,76	0,00
9. Наличие инженерных коммуникаций (условий подключения к ним)	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	По границе	По границе	По границе
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		62,5%	62,5%	62,5%
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		550,12	553,13	553,13
10. Наличие ж/д ветки на земельном участке	-	-	-	-
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки", руб.		0,00	0,00	0,00
11. Вид использования	Под промышленные цели	Для строительства завода по сборке металлоконструкций	Под производственную базу и подъездную автодорогу	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,00	0,00	0,00
12. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости", руб.		0,00	0,00	0,00
Итого: корректировка по элементам 6 - 12		602,94	516,20	553,13
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 483	1 401	1 438
Коэффициент вариации			2,8%	
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)	1 441			

Ниже представлен расчет корректировки по фактору «Размер земельного участка».

Таблица 57. Корректировка по фактору «Размер земельного участка»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, кв. м	147 415,0	26 000,0	21 408,0	14 000,0
Доля земельного участка, приходящаяся на улучшения	2,50	2,48	1,62	2,62
Излишек/недостаток площади земельного участка в составе объекта-аналога по сравнению с площадью земельного участка в составе объекта оценки		0,03	0,88	-0,12
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м		1 251	1 286	1 441
Корректировка по фактору "Размер земельного участка", руб. (путем умножения разности коэффициентов на удельный показатель рыночной стоимости земельного участка)		31,80	1 130,34	-166,71

Физические характеристики

1. Площадь объекта

В соответствии с классификацией, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области», объект оценки и объект-аналог № 2 относятся к одной группе объектов в разрезе площади (свыше 10 000 кв. м).

При этом важно отметить тот факт, что предельная площадь при учете масштабного эффекта в сегменте высококлассной производственно-складской недвижимости ограничена 10 000 кв. м. Это означает, что большая площадь не оказывает влияния на масштабный эффект. В связи с этим при расчете корректировки максимальная площадь, учитываемая в расчете, ограничена 10 000 кв. м.

К ценам объектов-аналогов № 1, № 3 применялись понижающие корректировки, принятые по Справочнику оценщика недвижимости-2018 (см. раздел «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области») в размере 2%, 9% соответственно (поскольку площади объектов-аналогов № 1, № 3 близки к пограничным значениям интервалов, корректировка определялась как среднее значение по 2-м интервалам).

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

2. Физическое состояние зданий

По данному элементу сравнения все аналоги сопоставимы с объектом оценки. Физическое состояние зданий оценивается как хорошее.

Введение корректировки не требуется.

3. Состояние отделки помещений

Объекты-аналоги № 1, № 2, № 3 находятся в рабочем состоянии.

Часть помещений в составе оцениваемого комплекса находится в состоянии, требующем ремонта. Необходимо ввести корректировку.

Оценщик рассчитал совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значений качества каждой площади в зависимости от состояния отделки и их доли в общей площади объекта.

Таблица 58. Корректировка по фактору «Состояние отделки»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещений, кв. м, в т.ч.:	58 928,08	10 500,00	13 192,00	5 349,00
площадь помещений в состоянии под отделку, кв. м	1 002,30 ⁶⁸	0,00	0,00	0,00
площадь помещений в состоянии, требующем проведения ремонта, кв. м	108,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений в хорошем состоянии	57 817,78	10 500,00	13 192,00	5 349,00
Доля помещений в состоянии под отделку в общей площади	0,017	0,000	0,000	0,000
Доля помещений в состоянии, требующем проведения ремонта, в общей площади	0,002	0,000	0,000	0,000
Доля помещений в хорошем состоянии в общей площади	0,981	1,000	1,000	1,000
Показатель качества по 1 состоянию	0,85 ⁶⁹			
Показатель качества по 2 состоянию	0,90 ⁷⁰			
Показатель качества по 3 состоянию	1,00 ⁷¹	1,00	1,00	1,00
Общий показатель	0,993 ⁷²	1,000	1,000	1,000
Корректировка по фактору "Состояние отделки"		-0,7% (0,993/1-1)	-0,7% (0,993/1-1)	-0,7% (0,993/1-1)

Корректировка по фактору «Наличие административной составляющей в составе производственно-складского комплекса»

В ходе исследования рынка оценщик выяснил, что отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,5 (см. раздел «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области»).

В составе оцениваемого комплекса на долю помещений административного характера приходится 5963,53 кв. м, т.е. 10% от общей площади комплекса.

В составе объектов-аналогов доля помещений административного назначения отлична от доли в составе оцениваемого производственно-складского комплекса. Требуется введение корректировки.

⁶⁸ Учитывает помещения административного и производственного назначения

⁶⁹ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) / под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С.239

⁷⁰ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) / под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С.239

⁷¹ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) / под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С.239

⁷² $0,85 \cdot (0,003 + 0,67 \cdot 0,014) + 0,90 \cdot 0,002 + 1,00 \cdot 0,981 = 0,993$ (0,003 – доля административных помещений в составе испытательной башни в состоянии «под отделку», следовательно, к 0,014 (производственной площади) применялся коэффициент отношения цен производственных и административных помещений)

Таблица 59. Корректировка по фактору «Наличие административной составляющей в составе производственно-складского комплекса»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь комплекса, кв. м, в т.ч.:	58 928,08	10 500,00	13 192,00	5 349,00
площадь помещений производственно-складского назначения, кв. м	52 964,55	10 284,00	10 580,00	4 756,00
площадь помещений административно-офисного назначения, кв. м	5 963,53	216,00	2 612,00	593,00
Доля помещений производственно-складского назначения в общей площади комплекса	0,90	0,98	0,80	0,89
Доля помещений административно-офисного назначения в общей площади комплекса	0,10	0,02	0,20	0,11
Отношение удельной цены административно-офисной части к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,5			
Общий показатель по объекту	1,051 (0,9*1,0 + 0,10*1,5)	1,010	1,099	1,055
Корректировка по фактору "Наличие административной составляющей"		4,0% (1,051/1,010 - 1)	-4,4% (1,051/1,099 - 1)	-0,5% (1,051/1,055 - 1)

Корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Оцениваемый производственно-складской комплекс имеет подключение к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

По данному элементу сравнения объект-аналог № 3 сопоставим с объектом оценки. Введение соответствующей корректировки для данного аналога не требуется.

Объекты-аналоги № 1, № 2 также имеют подключение к инженерным сетям за исключением системы газоснабжения. Требуется введение корректировки.

В ходе исследования рынка недвижимости оценщик выяснил, что наличие подключения к системе газоснабжения повышает стоимость производственно-складской недвижимости на 6% (см. раздел «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области»).

Таким образом, к ценам объектов-аналогов № 1, № 2 применялась повышающая корректировка в размере 6%.

Корректировка по фактору «Наличие ж/д ветки в составе производственно-складского комплекса»

Согласно информации, представленной Заказчиком, в составе оцениваемого комплекса имеется ж/д путь необщего пользования без внешнего сообщения (стрелочный механизм находится в разобранном состоянии, отсутствует примыкание к ж/д ветке ОАО «РЖД»). В данном случае наличие ж/д ветки не является повышающим фактором.

В составе объектов-аналогов № 2, № 3 ж/д пути отсутствуют. Корректировка к ценам данных объектов-аналогов не применяется.

В ходе опроса представителя собственника объекта-аналога № 1 оценщик выяснил, что в составе производственно-складского комплекса имеется ж/д путь с тупиком. В связи с этим к цене данного объекта-аналога применялась понижающая корректировка, принятая по Справочнику оценщика недвижимости-2018 в размере:

$$k = \frac{1}{1,15} - 1 = -0,13 \text{ (-13\%).}$$

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все аналоги сопоставимы с объектом оценки: представляют собой объекты производственно-складского назначения. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

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

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 60. Определение рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках сравнительного подхода

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/prodazha/proizvodstvo/tepliy-sklad/15928.html	Ольга, тел.: 8-917-519-27-76 https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872	Тел.: 8-916-840-01-75, 8-903-969-56-75 https://multilisting.su/r-n-chehovskiy/g-chehov/sale-storage/8775669-5000-0-m-140000000-rub-ul-bolshaya-kamennaya
Объект	Производственно-складской комплекс	Производственно-складское здание	Транспортно-логистический комплекс	Производственно-складской комплекс
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, с.п. Васильевское, район д. Ивановское	Московская область, г. Ступино (в районе ул. Транспортной)	Московская область, Чеховский район, с. Новоселки	Московская область, г. Чехов (в районе ул. Большая Каменная, ул. Ольховая)
Направление (шоссе)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Каширское ш.	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
Удаленность от МКАД, км	Около 73,2 км	Около 87,2 км	Около 51,7 км	Около 50,3 км
Имущественные права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь зданий, кв. м, в т.ч.:	58 928,08	10 500,0	13 192,0	5 349,0
- площадь производственно-складских помещений, кв. м	52 964,55	10 284,0	10 580,0	4 756,0
- площадь административных помещений, кв. м	5 963,53	216,0	2 612,0	593,0
Площадь земельного участка, кв. м	147 415,0	26 000,0	21 408,0	14 000,0
Коэффициент отношения площади земельного участка к площади улучшений данного земельного участка	2,50	2,48	1,62	2,62
Дата фиксации предложения		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Март 2018 г.
Цена предложения, руб. с НДС		330 000 000	316 240 000	140 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		31 429	23 972	26 173
Параметры				
Скидка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная цена, руб. с НДС		28 034	21 383	23 346
Первая группа корректировок				
1. Состав передаваемых имущественных прав	Собственность/собственность	Собственность/собственность	Собственность/собственность	Собственность/собственность
Корректировка по фактору "Состав передаваемых имущественных прав", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 034	21 383	23 346
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия		0,0%	0,0%	0,0%

ООО «Институт оценки», 121170, РФ, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д.2

☎ (495) 662-46-16/17, (499) 148-28-82, e-mail: info@instoc.com

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
финансирования", %				
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 034	21 383	23 346
3. Условия продажи		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 034	21 383	23 346
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Март 2018 г.
Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	3,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 034	21 383	24 046
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки		Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		28 034	21 383	24 046
Вторая группа корректировок				
6. Класс объекта	Класс "A/B+"	Класс "A"	Класс "A"	Класс "A"
Корректировка по фактору "Класс объекта", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Класс объекта", руб.		0,0	0,0	0,0
7. Местоположение	Московская область, Серпуховский район, с.п. Васильевское, район д. Ивановское	Московская область, г. Ступино (в районе ул. Транспортной)	Московская область, Чеховский район, с. Новоселки	Московская область, г. Чехов (в районе ул. Большая Каменная, ул. Ольховая)
7.1 Направление (шоссе)	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)	Каширское ш.	Симферопольское ш.	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)
	Юг	Юг	Юг	Юг
	3500	3500	3500	3500
Корректировка по фактору "Направление", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Направление", руб.		0,0	0,0	0,0
7.2 Удаленность от МКАД, км	Около 73,2 км	Около 87,2 км	Около 51,7 км	Около 50,3 км
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Удаленность от МКАД", руб.		0,0	0,0	0,0
8. Размер земельного участка, кв. м	147 415,0	26 000,0	21 408,0	14 000,0
Коэффициент отношения площади земельного участка к площади улучшений данного земельного участка	2,50	2,48	1,62	2,62
Корректировка по фактору "Размер земельного участка", руб.		31,80	1 130,34	-166,71
9. Физические характеристики				

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
9.1 Площадь объекта, кв. м	58 928,1	10 500,0	13 192,0	5 349,0
Корректировка по фактору "Площадь объекта", %		-2,0%	0,0%	-9,0%
Корректировка по фактору "Площадь объекта", руб.		-560,7	0,0	-2 164,1
9.2 Физическое состояние зданий	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка по фактору "Физическое состояние зданий", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Физическое состояние зданий", руб.		0,0	0,0	0,0
9.3 Состояние отделки помещений	Часть помещений находится в состоянии, требующем ремонта	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		-0,7%	-0,7%	-0,7%
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		-189,6	-144,6	-162,6
10. Наличие административной составляющей	5 963,53	216,0	2 612,0	593,0
Корректировка по фактору "Наличие административной составляющей", %		4,0%	-4,4%	-0,5%
Корректировка по фактору "Наличие административной составляющей", руб.		1 118,7	-941,7	-110,1
11. Наличие инженерных коммуникаций	Системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		6,0%	6,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		1 682,1	1 283,0	0,0
12. Наличие ж/д ветки в составе комплекса	-	+	-	-
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки в составе комплекса", %		-13,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки в составе комплекса", руб.		-3 656,6	0,0	0,0
13. Вид использования	Под производственно-складские цели (с административной составляющей)	Под производственно-складские цели (с административной составляющей)	Под производственно-складские цели (с административной составляющей)	Под производственно-складские цели (с административной составляющей)
Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
14. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости		-	-	-
Корректировка по фактору "Компонентов стоимости, не входящих в состав недвижимости", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Компонентов стоимости, не входящих в состав недвижимости", руб.		0,0	0,0	0,0
Итого: корректировка по элементам 6 - 14		-1 574,4	1 327,0	-2 603,5
Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС		26 460	22 710	21 442
Коэффициент вариации			11,1%	
Среднее значение рыночной стоимости объекта, руб./кв. м с НДС	23 537			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	1 387 010 587			

Полученная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость производственно-складского комплекса включает в себя стоимость прав на земельные участки, стоимость инженерных сетей, сооружений, а также стоимость улучшений земельных участков (зданий).

С целью определения рыночной стоимости улучшений земельных участков (зданий) полученную в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость необходимо «очистить» от стоимости прав на земельные участки и стоимости сооружений, инженерных сетей.

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 147 415,0 кв. м в составе производственно-складского комплекса составляет 196 108 945 руб. (НДС не облагается) – см. раздел отчета об оценке «Определение рыночной стоимости земельных участков».

Стоимость сооружений, инженерных сетей определена в рамках затратного подхода в размере 112 046 030 руб. (с НДС) – см. раздел отчета об оценке «Затратный подход».

Таким образом, рыночная стоимость улучшений земельного участка (зданий) составит:

$$1\ 387\ 010\ 587\ \text{руб.} - 196\ 108\ 945\ \text{руб.} - 112\ 046\ 030\ \text{руб.} = 1\ 078\ 855\ 612\ \text{руб. (с НДС)}.$$

Пообъектное распределение стоимости осуществлялась в соответствии с результатами оценки данных объектов недвижимости в рамках затратного подхода.

Таблица 61. Пообъектное распределение рыночной стоимости объектов недвижимости

№	Объект	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Доля объекта в общей стоимости зданий	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
1	Нежилое здание - производственный корпус	2 091 421 271	0,7771	838 405 247
2	Нежилое здание - котельная с АБК	40 473 679	0,0150	16 225 016
3	Нежилое здание - административно-бытовой корпус	264 398 971	0,0982	105 991 790
4	Нежилое здание - водомерный узел	1 022 087	0,0004	409 732
5	Нежилое здание - КПП №2	1 568 266	0,0006	628 684
6	Нежилое здание - испытательная башня	110 139 578	0,0409	44 152 558
7	Нежилое здание - КПП №1	2 191 066	0,0008	878 351
8	Нежилое здание - насосная станция пожаротушения	4 426 057	0,0016	1 774 310
9	Нежилое здание - переход между АБК и испытательной башней	2 738 908	0,0010	1 097 969
10	Нежилое здание: прирельсовый склад	166 623 700	0,0619	66 795 813
11	Нежилое здание - склад баллонов с негорючими газами	921 776	0,0003	369 520
12	Нежилое здание - склад масел	890 668	0,0003	357 049
13	Навес для складирования заготовок деревянной тары	541 760	0,0002	217 180
14	Навес для складирования отходов	161 238	0,0001	64 637
15	Нежилое здание: общежитие	1 912 386	0,0007	766 634
16	Нежилое здание: столовая	592 742	0,0002	237 617
17	Нежилое здание: мини-тэц	1 206 115	0,0004	483 505
	Итого:	2 691 230 267	1,0000	1 078 855 612

Необходимо отметить, что нежилое здание: административно-бытовой корпус (50:32:0040131:1566) находится в общей долевой собственности (доля в праве 72/100), что осложняет процесс совершения сделок в отношении данного объекта недвижимости. Данный

факт снижает стоимость объекта недвижимости. Аналогичная ситуация с объектами незавершенного строительства (см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»):

- здание общежития;
- здание столовой;
- здание мини-ТЭЦ.

Так, корректировка к стоимости объекта недвижимости на долевую собственность составляет 0,78.

итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,72	0,87	0,78

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1527-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-ndvizhivosti-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

Таким образом, к полученным стоимостям указанных выше объектов применялась понижающая корректировка в размере 0,78.

Объекты	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Корректировка на долевую собственность	Скорректированная рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	105 991 790	0,78	82 673 596
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	766 634		597 974
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	237 617		185 341
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	483 505		377 134

11.4.2.3 Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода

Таблица 62. Результаты оценки в рамках сравнительного подхода

Объекты	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	16 225 016
Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	217 180
Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	64 637
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	838 405 247
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	82 673 596
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	409 732
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	628 684
Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	44 152 558
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	878 351
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	1 774 310
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	1 097 969
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	66 795 813
Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	369 520
Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	357 049
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного	6 793 938

Объекты	Рыночная стоимость в рамках
завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731	
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732	12 073 973
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733	90 373 877
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734	38 597 870
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735	12 940 011
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736	15 383 807
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737	8 987 634
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738	7 388 591
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	3 569 245

Объекты	Рыночная стоимость в рамках
информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739	
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	597 974
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	185 341
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	377 134

11.4.2.4 Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении сравнительного подхода

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, были использованы данные Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границы интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2015 г.).

Для земельных участков допустимо отклонение рыночной стоимости в сторону уменьшения/ увеличения на 11%, для зданий в составе производственно-складского комплекса – на 10%.

11.5 Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка *потенциального валового дохода* для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется *действительный валовой доход*.
3. Расчет *издержек по эксплуатации* оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина *чистого операционного дохода*.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В настоящем отчете использовался метод прямой капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода (ДВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{K}$$

где ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход, руб.;

K – ставка капитализации.

11.5.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — Potential Gross Income (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке.

PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

Где S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за помещения.

Плановая аренда — часть PGI, которая образуется за счет условий, существующих на момент оценки арендных договоров.

Рыночная аренда — часть PGI, которая относится к свободной и занятой владельцем площади. Рыночная аренда определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

11.5.1.1 Определение годовой ставки арендной платы для производственно-складского комплекса

Оценщик проанализировал рынок аренды объектов производственно-складского назначения классов «А/В+», расположенных на юге Московской области, на удалении 50 – 80 км от МКАД.⁷³ Мониторинг рынка осуществлялся на основе первичной информации, находящейся в открытом доступе, на основе данных интернет-ресурсов: «Циан», <https://www.cian.ru/>, «Авито», https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast, <http://sklad-v-arendu.ru/>, сайтов агентств недвижимости «Акрус», <http://www.akrus.ru>, «PENNY LANE REALTY», <http://www.realtor.ru/>.

По результатам мониторинга выявлено 3 предложения сдачи в аренду сопоставимых с оцениваемым производственно-складских комплекса.

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Единица сравнения – руб./кв. м в год.

⁷³ В зоне расположения оцениваемых объектов недвижимости, соседнем окружении

Таблица 63. Сведения об объектах-аналогах

№	Объект	Местоположение	Направление (шоссе)/ удаленность от МКАД	Арендная плата, руб. в год	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м	Наличие коммунальных, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды	Наличие подключенных инженерных коммуникаций или условия подключения к ним	Наличие административно-офисной составляющей, кв. м	Физическое состояние зданий	Наличие ж/д ветки	Источник информации
1	Объект производственно-складского назначения	Московская область, г. Ступино	Каширское ш./ около 80 км от МКАД	30 988 380	10 209,23	3 035	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	120,23	Хорошее состояние	+	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/18642.html
2	Объект производственно-складского назначения	Московская область, Чеховский район (в районе с. Новоселки)	Симферопольское ш./ около 56 км	100 800 000	28 000,0	3 600	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение	100,0	Хорошее состояние	-	Тел.: 8 (495) 565-34-73, Игорь, тел.: 8-985-131-21-63 http://sklad-v-arendu.ru/simferopolskoye/chekhov/1408
3	Объект производственно-складского назначения	Московская область, г. Ступино	Каширское ш./ около 80 км от МКАД	32 631 000	10 585,0	3 083	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	292,0	Хорошее состояние	+	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/27380.html

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета предполагаемой цены аренды требуется введение корректировки на торг. Величина скидки на торг принята по Справочнику оценщика недвижимости-2018, характерная для сегмента рынка высококлассной производственно-складской недвижимости.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Таким образом, к ставкам аренды всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере 9,2%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных ofert, находящихся в открытом доступе, оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право аренды. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что у всех объектов-аналогов предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применяется.

Корректировка по фактору «Условия аренды»

Анализ предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми.

Однако в ставке аренды объекта-аналога № 3 не учтена величина НДС. Следовательно, ставку аренды аналога № 3 необходимо скорректировать на соответствующую величину (18%).

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж. Составляющими фактора являются: инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Оферты с предложениями сдачи в аренду объектов-аналогов № 1, № 2, № 3 опубликованы по состоянию на июль 2018 г., что, в свою очередь, исключает необходимость введения корректировки.

Корректировка по фактору «Местоположение»

1. Направление/ удаленность от МКАД

Согласно ценовому зонированию, представленному в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области», объект оценки и объекты-аналоги расположены в рамках одной ценовой зоны: «Юг».

Оцениваемый комплекс расположен на расстоянии около 73,2 км от МКАД. Объекты-аналоги удалены от МКАД на расстояние около 56 км – 80 км.

Проводя аналогию рынку земельных участков промназначения, следует отметить, что и объект оценки, и объекты-аналоги расположены в ценовой зоне «свыше 50 км от МКАД» (свыше 50 км, но не более 80 км. Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, что обеспечивает хорошую транспортную доступность). Оценщик считает целесообразным отказаться от применения корректировки по фактору «Местоположение».

Физические характеристики

1. Площадь объекта

В соответствии с классификацией, представленной в разделе отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области», объект оценки и объект-аналог № 2 относятся к одной группе объектов в разрезе площади (свыше 10 000 кв. м).

При этом важно отметить тот факт, что предельная площадь при учете масштабного эффекта в сегменте высококлассной производственно-складской недвижимости ограничена 10 000 кв. м. Это означает, что большая площадь не оказывает влияния на масштабный эффект. В связи с этим при расчете корректировки максимальная площадь, учитываемая в расчете, ограничена 10 000 кв. м.

К ставкам аренды объектов-аналогов № 1, № 3 применялись понижающие корректировки, принятые по Справочнику оценщика недвижимости-2018 (см. раздел «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области») в размере 2% (поскольку площади объектов-аналогов № 1, № 3 близки к пограничному значению интервала, корректировка определялась как среднее значение по 2-м интервалам).

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

2. Физическое состояние зданий

По данному элементу сравнения все аналоги сопоставимы с объектом оценки. Физическое состояние зданий оценивается как хорошее.

Введение корректировки не требуется.

3. Состояние отделки помещений

Объекты-аналоги № 1, № 2, № 3 находятся в рабочем состоянии.

Часть помещений в составе оцениваемого комплекса находится в состоянии, требующем ремонта. Необходимо ввести корректировку.

Оценщик рассчитал совокупный показатель качества для объекта оценки и аналогов путем суммы произведений значений качества каждой площади в зависимости от состояния отделки и их доли в общей площади объекта.

Таблица 64. Корректировка по фактору «Состояние отделки»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещений, кв. м, в т.ч.:	58 928,08	10 209,23	28 000,00	10 585,00
площадь помещений в состоянии под отделку, кв. м	1 002,30 ⁷⁴	0,00	0,00	0,00
площадь помещений в состоянии, требующем проведения ремонта, кв. м	108,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений в хорошем состоянии	57 817,78	10 209,23	28 000,00	10 585,00
Доля помещений в состоянии под отделку в общей площади	0,017	0,000	0,000	0,000
Доля помещений в состоянии, требующем проведения ремонта, в общей площади	0,002	0,000	0,000	0,000
Доля помещений в хорошем состоянии в общей площади	0,981	1,000	1,000	1,000
Показатель качества по 1 состоянию	0,84 ⁷⁵			
Показатель качества по 2 состоянию	0,90 ⁷⁶			
Показатель качества по 3 состоянию	1,00 ⁷⁷	1,00	1,00	1,00
Общий показатель	0,993 ⁷⁸	1,000	1,000	1,000
Корректировка по фактору "Состояние отделки"		-0,7% (0,993/1-1)	-0,7% (0,993/1-1)	-0,7% (0,993/1-1)

Корректировка по фактору «Наличие административной составляющей в составе производственно-складского комплекса»

В ходе исследования рынка оценщик выяснил, что отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса составляет 1,51 (см. раздел «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области»).

В составе оцениваемого комплекса на долю помещений административного характера приходится 5963,53 кв. м, т.е. 10% от общей площади комплекса.

В составе объектов-аналогов доля помещений административного назначения отлична от доли в составе оцениваемого производственно-складского комплекса. Требуется введение корректировки.

⁷⁴ Учитывает помещения административного и производственного назначения

⁷⁵ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С.239

⁷⁶ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С.239

⁷⁷ Справочник оценщика недвижимости-2017 (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)/ под ред. Л. А. Лейфер. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. С.239

⁷⁸ $0,84*(0,003+0,67*0,014)+0,90*0,002+1,00*0,981 = 0,993$ (0,003 – доля административных помещений в составе испытательной башни в состоянии «под отделку», следовательно, к 0,014 (производственной площади) применялся коэффициент отношения цен производственных и административных помещений)

Таблица 65. Корректировка по фактору «Наличие административной составляющей в составе производственно-складского комплекса»

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь комплекса, кв. м, в т.ч.:	58 928,08	10 209,23	28 000,00	10 585,00
площадь помещений производственно-складского назначения, кв. м	52 964,55	10 089,00	27 900,00	10 293,00
площадь помещений административно-офисного назначения, кв. м	5 963,53	120,23	100,00	292,00
Доля помещений производственно-складского назначения в общей площади комплекса	0,899	0,988	0,996	0,972
Доля помещений административно-офисного назначения в общей площади комплекса	0,101	0,012	0,004	0,028
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51			
Общий показатель	1,052 (0,899*1,0 + 0,101*1,51)	1,006	1,002	1,014
Корректировка по фактору "Наличие административной составляющей"		4,5% (1,052/1,006 - 1)	5,0% (1,052/1,002 - 1)	3,7% (1,052/1,014 - 1)

Корректировка по фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Оцениваемый производственно-складской комплекс имеет подключение к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

По данному элементу сравнения объект-аналог № 2 сопоставим с объектом оценки. Введение соответствующей корректировки для данного аналога не требуется.

Объекты-аналоги № 1, № 3 также имеют подключение к инженерным сетям за исключением системы газоснабжения. Требуется введение корректировки.

В ходе исследования рынка недвижимости оценщик выяснил, что наличие подключения к системе газоснабжения повышает стоимость производственно-складской недвижимости на 6% (см. раздел «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области»).

Таким образом, к ставкам аренды объектов-аналогов № 1, № 3 применялась повышающая корректировка в размере 6%.

Корректировка по фактору «Наличие ж/д ветки в составе производственно-складского комплекса»

Согласно информации, представленной Заказчиком, в составе оцениваемого комплекса имеется ж/д путь необщего пользования без внешнего сообщения (стрелочный механизм находится в разобранном состоянии, отсутствует примыкание к ж/д ветке ОАО «РЖД»). В данном случае наличие ж/д ветки не является повышающим фактором.

В составе объекта-аналога № 2 ж/д пути отсутствуют. Корректировка к ставке аренды данного объекта-аналога не применяется.

В ходе опроса представителей собственников объектов-аналогов № 1, № 3 оценщик выяснил, что в составе производственно-складских комплексов имеется ж/д путь с тупиком. В связи с этим к ставкам аренды данных объектов-аналогов применялась понижающая корректировка, принятая по Справочнику оценщика недвижимости-2018 в размере:

$$k = \frac{1}{1,15} - 1 = -0,13 \text{ (-13\%).}$$

Корректировка по фактору «Вид использования»

По данному элементу сравнения все аналоги сопоставимы с объектом оценки: представляют собой объекты производственно-складского назначения. Введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Экономические характеристики»

В рамках данного раздела отчета об оценке определяется величина годовой ставки аренды с учетом операционных расходов.

В ходе опроса представителей собственников предлагаемых к аренде объектов недвижимости оценщик выяснил, что в ставки аренды объектов-аналогов № 1, № 2, № 3 не включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Необходимо скорректировать ставки аренды аналогов на соответствующую величину.

Величина операционных расходов для высококлассной производственно-складской недвижимости составляет 1239 руб./кв. м в год с НДС (среднее значение из диапазона: 900 – 1200 руб./кв. м в год без НДС) – см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области».

На долю коммунальных платежей в общей структуре операционных расходов для высококлассной производственно-складской недвижимости приходится 14%, эксплуатационных – 28,5% (источник информации: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» - № 270, сентябрь 2017г.), т.е. 526,6 руб.

Таким образом, ставки аренды всех объектов-аналогов скорректированы на величину 526,6 руб.

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

Расчет годовой ставки аренды для производственно-складского комплекса приведен в таблице ниже.

Таблица 66. Определение годовой ставки аренды для производственно-складского комплекса

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/18642.html	Тел.: 8 (495) 565-34-73, Игорь, тел.: 8-985-131-21-63 http://sklad-v-arendu.ru/simferopolskoye/chekhov/1408	Тел.: 8 (495) 785-81-15, Елена, тел.: 8-901-546-15-57 http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/27380.html
Объект	Производственно-складской комплекс	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Местоположение	Московская область, Серпуховский район, с.п. Васильевское, район д. Ивановское	Московская область, г. Ступино	Московская область, Чеховский район (в районе с. Новоселки)	Московская область, г. Ступино
Направление/удаленность от МКАД	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)/ около 73,2 км	Каширское ш./ около 80 км от МКАД	Симферопольское ш./ около 56 км	Каширское ш./ около 80 км от МКАД
Площадь объекта, кв. м, в т.ч.:	58 928,08	10 209,2	28 000,0	10 585,0
производственно-складских помещений	52 964,55	10 089,0	27 900,0	10 293,0
административно-офисных	5 963,53	120,23	100,0	292,0
Наличие подключенных инженерных коммуникаций		Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Физическое состояние зданий		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Дата фиксации предложения		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Структура ставки арендной платы	НДС	Учтен	Учтен	Не учтен
	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены
Арендная плата, руб. в год		30 988 380	100 800 000	32 631 000
Ставка арендной платы, руб./кв.м в год		3 035	3 600	3 083
Параметры				
Скидка на уторговывание, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		2 756	3 269	2 799
Первая группа элементов сравнения				
1. Состав передаваемых имущественных прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка по фактору "Состав передаваемых имущественных прав", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		2 756	3 269	2 799

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
год				
2. Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		2 756	3 269	2 799
3. Условия аренды		Без особенностей	Без особенностей	В ставку аренды не включен НДС
Корректировка по фактору "Условия аренды", %		0,0%	0,0%	18,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		2 756	3 269	3 303
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		2 756	3 269	3 303
Вторая группа элементов сравнения				
5. Местоположение	Московская область, Серпуховский район, с.п. Васильевское, район д. Ивановское	Московская область, г. Ступино	Московская область, Чеховский район (в районе с. Новоселки)	Московская область, г. Ступино
5.1 Направление (шоссе)/удаленность от МКАД	Старое Симферопольское ш., Варшавское ш. (Симферопольское)/ около 73,2 км	Каширское ш./ около 80 км от МКАД	Симферопольское ш./ около 56 км	Каширское ш./ около 80 км от МКАД
		Юг	Юг	Юг
		3500	3500	3500
Корректировка по фактору "Направление (шоссе)/удаленность от МКАД", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Направление (шоссе)/удаленность от МКАД", руб.		0,0	0,0	0,0
6. Физические характеристики				
6.1. Площадь объекта, кв. м	58 928,08	10 209,2	28 000,0	10 585,0
Корректировка по фактору "Площадь", %		-2,0%	0,0%	-2,0%
Корректировка по фактору "Площадь", руб.		-55,1	0,0	-66,1
6.2. Физическое состояние зданий	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка по фактору "Физическое состояние зданий", %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Физическое состояние зданий", руб.		0,0	0,0	0,0
6.3. Состояние отделки помещений	Часть помещений находится в	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	состоянии, требующем ремонта			
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", %		-0,7%	-0,7%	-0,7%
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений", руб.		-19,0	-22,5	-22,7
7. Наличие административной составляющей				
Корректировка по фактору "Наличие административной составляющей", %		4,5%	5,0%	3,7%
Корректировка по фактору "Наличие административной составляющей", руб.		124,9	162,5	122,3
8. Наличие инженерных коммуникаций	Системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", %		6,0%	0,0%	6,0%
Корректировка по фактору "Наличие инженерных коммуникаций", руб.		165,4	0,0	198,2
9. Наличие ж/д ветки в составе объекта	-	+	-	+
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки в составе комплекса", %		-13,0%	0,0%	-13,0%
Корректировка по фактору "Наличие ж/д ветки в составе комплекса", руб.		-359,5	0,0	-430,8
10. Вид использования	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели	Под производственно-складские цели
10. Корректировка по фактору "Вид использования", %		0,0%	0,0%	0,0%
10. Корректировка по фактору "Вид использования", руб.		0,0	0,0	0,0
11. Экономические характеристики (наличие коммунальных платежей, эксплуатационных расходов в структуре ставки аренды)		Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи, эксплуатационные расходы не включены
Корректировка по фактору "Экономические характеристики", руб.		526,6	526,6	526,6
Итого корректировка по элементам 5-11		383,3	666,5	327,4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		3 139	3 935	3 630
Коэффициент вариации		11,3%		
Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м в год с НДС (с учетом операционных расходов)	3 568			

11.5.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – Effective Gross Income (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L), \text{ где:}$$

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от неполной загруженности помещений;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (V) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o, \text{ где:}$$

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

Уровень вакансий для высококлассной производственно-складской недвижимости Московской области находится на уровне 6,1% (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области»).

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, оценщики могут констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы – Collection Loss (L) – за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

11.5.3 Операционные расходы

Операционные расходы (OperationExpense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- резерв на замещение.

Постоянные расходы

К постоянным (FixedExpense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объектов. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы

К переменным (VariableExpense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако следующие позиции имеют место практически для любого объекта:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы - газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т.д.;
- прочие расходы.

Расходы на управление - имеют место независимо от того, кто управляет недвижимостью - сам владелец или управляющий по контракту. Обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости. Большие арендные комплексы могут иметь отдельные офисы, жилые помещения для управляющих, кроме того, могут иметь место значительные расходы на почту, телефон, юридические и бухгалтерские консультации, рекламу и т.д.

Расходы по заключению договоров аренды включают оплату агентов, ведение и сохранность договоров аренды. Для давно функционирующей собственности эти расходы могут быть включены в состав затрат на содержание. Однако для вновь вводимой в эксплуатацию собственности расходы на привлечение арендаторов и заключение первых договоров могут быть значительными и относиться к стоимости строительства. При расчете чистого операционного дохода расходы по оформлению аренды могут быть учтены либо в году выплаты, либо могут быть распределены на весь срок аренды.

Расходы на заработную плату включают оплату персонала, непосредственно занятого на содержании и эксплуатации объекта - уборщиков, дворников, рабочих, занятых обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования. Нормирование расходов на заработную плату рабочим зависит от типа недвижимости и выполняется либо по действующим нормативам, либо по данным статистики эксплуатации. Расходы на вывоз мусора включают вывоз твердых бытовых и пищевых отходов. Объем накапливаемых отходов зависит от функционального назначения недвижимости и рассчитывается либо в соответствии с действующими нормативами, либо по данным статистики эксплуатации.

Расходы на коммунальные услуги определяются из прошлых объемов их потребления или из сравнительного анализа функционирования подобных объектов, если эти данные достаточно достоверны. В случае отсутствия подобной информации расходы на коммунальные услуги рассчитываются исходя из нормативных потребностей в ресурсах, определяемых в соответствии действующими нормативами для конкретного функционального использования недвижимости. При этом возможен расчет как по установленной мощности потребителей ресурсов, так и с помощью специальных формул.

Расходы на эксплуатацию и ремонт включают оплату материалов и частично заработную плату для текущего ремонта здания. Сумма расходов на эксплуатацию и ремонт связана с суммой расходов на замещение. Чем больше сумма замещения, тем меньше расходы на ремонт.

Расходы на содержание территории и автостоянки целиком зависят от сложности эксплуатации и могут быть включены в арендную плату арендаторам, которые ими пользуются.

Расходы по обеспечению безопасности зависят от местных условий и размеров охраняемой собственности. В эту статью включаются расходы на организацию пропускного режима, патрулирование, эксплуатацию охранных систем и оборудования. Прочие расходы включают специфические расходы, такие как расходы на дезинсекцию, дератизацию, очистку дымоходов и т. д.

Резерв на замещение

Данная позиция предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам стандартам для данного типа недвижимости.

Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электроарматура и приборы;
- механическое оборудование;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы. К этой же статье расходов относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если ремонт оплачивает владелец.

Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Технически величина отчисления в резерв замещения рассчитывается как требуемая к накоплению сумма, умноженная на коэффициент фонда возмещения. При этом коэффициент фонда возмещения определяется исходя из срока эксплуатации элемента и нормы процента банковского накопительного счета.

Расчет арендной ставки для объекта оценки производился с включением в ставку операционных расходов. Величина операционных расходов в сегменте высококлассной производственно-складской недвижимости Московской области составляет 1239 руб./кв. м в год с НДС (см. раздел отчета об оценке «Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области»).

11.5.4 Ставка капитализации

Коэффициент капитализации используют, чтобы преобразовать в стоимость объекта чистый доход, который он приносит. При расчете значения коэффициента учитывают как непосредственно чистую прибыль, которую обеспечивает находящийся в эксплуатации объект, так и возмещение капиталов, израсходованных на покупку оцениваемого объекта.

Коэффициент капитализации, определяемый на основе двух таких составляющих, принято называть ставкой капитализации чистого дохода или общим коэффициентом капитализации.

Величина чистого дохода, используемая в расчетах коэффициента капитализации, определяется за конкретный период, чаще всего — за год. Полная ставка капитализации (или общий коэффициент капитализации) показывает взаимосвязь между величиной чистого дохода, получаемого за год в результате эксплуатации объекта, и рыночной стоимостью этого объекта.

По сути, коэффициент капитализации — показатель, обратный сроку окупаемости инвестиций в объект. Коэффициент представляет собой процент чистого среднего годового дохода, который приносят вложения в объект, в соотношении со стоимостью объекта или объему инвестиций в объект.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Учитывая наличие развитого рынка коммерческой недвижимости, информация о ставках капитализации была получена в результате анализа рынка:

Компания	Источник информации	Значение/ Диапазон ставок капитализации
Компания «JLL»	Обзор «Инвестиционный рынок недвижимости России», 1 квартал 2018 г.	10,75% - 12,25%

Принимая во внимание класс оцениваемой недвижимости, оценщик посчитал целесообразным принять к расчету минимальное значение ставки капитализации – на уровне 10,75%.

11.5.5 Определение рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках доходного подхода

Таблица 67. Определение рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках доходного подхода

№	Объект	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год (с НДС, с учетом операционных расходов)	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год с НДС	Коэффициент вакансий	Потери от коммерческого неиспользования площадей	Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год с НДС	Операционные расходы, руб. в год с НДС	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год с НДС	Ставка капитализации	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС
1	Производственно-складской комплекс	58 928,08	3 568	210 276 868	6,1%	0,0%	197 449 979	73 011 889	124 438 091	10,75%	1 157 563 633

Полученная в рамках доходного подхода рыночная стоимость производственно-складского комплекса включает в себя стоимость прав на земельные участки, стоимость инженерных сетей, сооружений, а также стоимость улучшений земельных участков (зданий).

С целью определения рыночной стоимости улучшений земельных участков (зданий) полученную в рамках доходного подхода рыночную стоимость необходимо «очистить» от стоимости прав на земельные участки и стоимости сооружений, инженерных сетей.

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 147 415,0 кв. м в составе производственно-складского комплекса составляет 196 108 945 руб. (НДС не облагается) – см. раздел отчета об оценке «Определение рыночной стоимости земельных участков».

Стоимость сооружений, инженерных сетей определена в рамках затратного подхода в размере 112 046 030 руб. (с НДС) – см. раздел отчета об оценке «Затратный подход».

Таким образом, рыночная стоимость улучшений земельного участка (зданий) составит:

$$1\ 157\ 563\ 633\ \text{руб.} - 196\ 108\ 945\ \text{руб.} - 112\ 046\ 030\ \text{руб.} = 849\ 408\ 658\ \text{руб. (с НДС)}.$$

Пообъектное распределение стоимости осуществлялась в соответствии с результатами оценки данных объектов недвижимости в рамках затратного подхода.

Таблица 68. Пообъектное распределение рыночной стоимости объектов недвижимости

№	Объект	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Доля объекта в общей стоимости зданий	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС
1	Нежилое здание - производственный корпус	2 091 421 271	0,7771	660 096 372
2	Нежилое здание - котельная с АБК	40 473 679	0,0150	12 774 341
3	Нежилое здание - административно-бытовой корпус	264 398 971	0,0982	83 449 855
4	Нежилое здание - водомерный узел	1 022 087	0,0004	322 592
5	Нежилое здание - КПП №2	1 568 266	0,0006	494 978
6	Нежилое здание - испытательная башня	110 139 578	0,0409	34 762 358
7	Нежилое здание - КПП №1	2 191 066	0,0008	691 546
8	Нежилое здание - насосная станция пожаротушения	4 426 057	0,0016	1 396 956
9	Нежилое здание - переход между АБК и испытательной башней	2 738 908	0,0010	864 457
10	Нежилое здание: прирельсовый склад	166 623 700	0,0619	52 589 931
11	Нежилое здание - склад баллонов с негорючими газами	921 776	0,0003	290 932
12	Нежилое здание - склад масел	890 668	0,0003	281 114
13	Навес для складирования заготовок деревянной тары	541 760	0,0002	170 991
14	Навес для складирования отходов	161 238	0,0001	50 890
15	Нежилое здание: общежитие	1 912 386	0,0007	603 589
16	Нежилое здание: столовая	592 742	0,0002	187 082
17	Нежилое здание: мини-тэц	1 206 115	0,0004	380 675
	Итого:	2 691 230 267	1,0000	849 408 658

Необходимо отметить, что нежилое здание: административно-бытовой корпус (50:32:0040131:1566) находится в общей долевой собственности (доля в праве 72/100), что

осложняет процесс совершения сделок. Данный факт снижает стоимость объекта недвижимости.

Аналогичная ситуация с объектами незавершенного строительства (см. раздел отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения»):

- здание общежития;
- здание столовой;
- здание мини-тэц.

Так, корректировка к стоимости объекта недвижимости на долевую собственность составляет 0,78.

итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,72	0,87	0,78

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1527-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

Таким образом, к полученным стоимостям указанных выше объектов применялась понижающая корректировка в размере 0,78.

Объекты	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Корректировка на долевую собственность	Скорректированная рыночная стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб. с НДС
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	83 449 855	0,78	65 090 887
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	603 589		470 799
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	187 082		145 924
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	380 675		296 927

11.5.6 Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода

Таблица 69. Результаты оценки в рамках доходного подхода

Объекты	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	12 774 341
Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	170 991
Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	50 890
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	660 096 372
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	65 090 887
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	322 592
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	494 978
Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	34 762 358
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	691 546
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	1 396 956
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	864 457
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	52 589 931
Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	290 932
Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	281 114
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	470 799
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	145 924
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	296 927

11.5.7 Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении доходного подхода

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, были использованы данные Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границы интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2015 г.).

Для объектов производственно-складского назначения допустимо отклонение рыночной стоимости в сторону уменьшения/увеличения на 14%.

12 Согласование результатов оценки

В соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
- Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценка рыночной стоимости зданий в составе производственно-складского комплекса осуществлялась в рамках сравнительного и доходного подходов. Поскольку доходный подход к оценке приведен справочно (см. раздел отчета об оценке «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»), при согласовании результатов оценки ему присвоен удельный вес 0.

Затратный подход для оценки зданий, строений приведен в отчете справочно: для целей выделения доли стоимости каждого элемента (оцениваемого здания) в общей стоимости комплекса, поэтому при согласовании результатов оценки стоимости зданий ему присвоен удельный вес 0.

Сравнительному подходу присвоен максимальный удельный вес – 1.

Рыночная стоимость сооружений, инженерных сетей в составе производственно-складского комплекса определялась в рамках затратного подхода. При согласовании результатов данных объектов оценки ему присвоен максимальный удельный вес.

Таблица 70. Согласование результатов оценки

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	3 078 757	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	3 078 757	3 079 000
Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	10 994 381	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	10 994 381	10 994 000
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	40 473 679	16 225 016	12 774 341	0,0	1,0	0,0	16 225 016	16 225 000
Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	8 045	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	8 045	8 000
Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	541 760	217 180	170 991	0,0	1,0	0,0	217 180	217 000
Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	161 238	64 637	50 890	0,0	1,0	0,0	64 637	65 000
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	2 091 421 271	838 405 247	660 096 372	0,0	1,0	0,0	838 405 247	838 405 000
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	264 398 971	82 673 596	65 090 887	0,0	1,0	0,0	82 673 596	82 674 000
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	1 022 087	409 732	322 592	0,0	1,0	0,0	409 732	410 000
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное,	1 568 266	628 684	494 978	0,0	1,0	0,0	628 684	629 000

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567								
Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	110 139 578	44 152 558	34 762 358	0,0	1,0	0,0	44 152 558	44 153 000
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	2 191 066	878 351	691 546	0,0	1,0	0,0	878 351	878 000
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	4 426 057	1 774 310	1 396 956	0,0	1,0	0,0	1 774 310	1 774 000
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	2 738 908	1 097 969	864 457	0,0	1,0	0,0	1 097 969	1 098 000
Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	10 780 149	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	10 780 149	10 780 000
Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	6 107 643	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	6 107 643	6 108 000
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	166 623 700	66 795 813	52 589 931	0,0	1,0	0,0	66 795 813	66 796 000
Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	139 840	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	139 840	140 000
Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	4 722 921	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	4 722 921	4 723 000
Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	1 181 395	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	1 181 395	1 181 000

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	921 776	369 520	290 932	0,0	1,0	0,0	369 520	370 000
Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	890 668	357 049	281 114	0,0	1,0	0,0	357 049	357 000
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	857 059	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	857 059	857 000
Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	26 749 996	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	26 749 996	26 750 000
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	4 243 708	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	4 243 708	4 244 000
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	7 005 809	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	7 005 809	7 006 000
Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	306 977	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	306 977	307 000
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область,	10 995 243	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	10 995 243	10 995 000

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571								
Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	1 217 649	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	1 217 649	1 218 000
Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	17 725 917	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	17 725 917	17 726 000
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	3 823 086	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	3 823 086	3 823 000
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	2 107 454	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	2 107 454	2 107 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731	Не применялся	6 793 938	Не применялся	0,0	1,0	0,0	6 793 938	6 794 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь	Не применялся	12 073 973	Не применялся	0,0	1,0	0,0	12 073 973	12 074 000

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732								
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733	Не применялся	90 373 877	Не применялся	0,0	1,0	0,0	90 373 877	90 374 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734	Не применялся	38 597 870	Не применялся	0,0	1,0	0,0	38 597 870	38 598 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735	Не применялся	12 940 011	Не применялся	0,0	1,0	0,0	12 940 011	12 940 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального	Не применялся	15 383 807	Не применялся	0,0	1,0	0,0	15 383 807	15 384 000

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736								
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737	Не применялся	8 987 634	Не применялся	0,0	1,0	0,0	8 987 634	8 988 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738	Не применялся	7 388 591	Не применялся	0,0	1,0	0,0	7 388 591	7 389 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739	Не применялся	3 569 245	Не применялся	0,0	1,0	0,0	3 569 245	3 569 000
Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	1 912 386	597 974	470 799	0,0	1,0	0,0	597 974	598 000
Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	592 742	185 341	145 924	0,0	1,0	0,0	185 341	185 000

Объекты	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС (справочно)	Вес			Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	1 206 115	377 134	296 927	0,0	1,0	0,0	377 134	377 000
Итого:								1 363 367 000

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объекта оценки

В целях соответствия настоящего отчета об оценке Федеральному стандарту оценки №7 (ФСО №7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, необходимо рассчитать возможный диапазон отклонения рыночной стоимости.

Для земельных участков допустимо отклонение рыночной стоимости в сторону уменьшения/ увеличения на 11%, для зданий в составе производственно-складского комплекса – на 10%.

13 Удостоверение стоимости

ООО «Институт оценки», а также оценщики, выполнившие отчет, удостоверяют, что:

- Изложенные факты, содержащиеся в настоящем отчете, являются достоверными;
- Выводы и заключения ограничиваются только сформулированными в отчете допущениями и ограничениями и являются личными, беспристрастными выводами и заключениями оценщиков;
- У оценщика нет никакого права ни в настоящем, ни в будущем времени на имущество, которое является объектом оценки этого отчета, и у него нет никакого личного интереса или пристрастия в отношении пользователей настоящего отчета;
- Гонорар оценщика не зависит от стоимости, которая представлена в рамках отчета;
- Расчеты, суждения и выводы, представленные в отчете, выполнены и подготовлены в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7) и стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «СМАО».
- Никто не оказывал существенного содействия лицу, подписывающему данный отчет;
- Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности при полном соблюдении принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ООО «Институт оценки», а также оценщик, выполнивший отчет, не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика, не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.
- Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Настоящим удостоверяем, что в результате проведенной оценки были получены следующие значения стоимости объектов оценки:

	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 20.07.2018г.	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно: ⁷⁹	
	Газораспределительные сети, общая протяженность 769,5 м	3 079 000
	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335,0 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2090	10 994 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1578	16 225 000
	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни, протяженность 460,0 м	8 000
	Навес для складирования заготовок деревянной тары, общая площадь 268,8 кв. м	217 000
	Навес для складирования отходов (АХО), общая площадь 80,0 кв. м	65 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 46 200,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1577	838 405 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1 (общая долевая собственность, доля в праве 72/100) Кадастровый номер 50:32:0040131:1566	82 674 000
	Нежилое здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 15,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1564	410 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1567	629 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1565	44 153 000

⁷⁹ См. раздел «Принятые при проведении оценки допущения»

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 20.07.2018г.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁷⁹	
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1576	878 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1568	1 774 000
	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040:131:1582	1 098 000
	Ограждение железобетонное, протяженность 1373,66 м	10 780 000
	Подземный газопровод высокого давления, протяженность 950,0 м	6 108 000
	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2092	66 796 000
	Производственно-складская бетонная площадка, общая площадь 164,0 кв. м	140 000
	Сети водопровода (внеплощадочные), протяженность 1453,8 м	4 723 000
	Сети канализации (внеплощадочные), протяженность 1984,0 м	1 181 000
	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1945	370 000
	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24,0 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:2091	357 000
	Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1556	857 000
	Ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1 871,0 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1552	26 750 000

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 20.07.2018г.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁷⁹	
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1553	4 244 000	
Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1557	7 006 000	
Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1554	307 000	
Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1571	10 995 000	
Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1570	1 218 000	
Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1569	17 726 000	
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1555	3 823 000	
Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401,0 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1558	2 107 000	
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1731	6 794 000	

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 20.07.2018г.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
	Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁷⁹	
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1732	12 074 000
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1733	90 374 000
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1734	38 598 000
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1735	12 940 000
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1736	15 384 000

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 20.07.2018г.	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС (округленно)
Объекты недвижимого имущества, входящие в производственный комплекс ООО «СЛЗ», расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское, а именно:⁷⁹		
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1737	8 988 000
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1738	7 389 000
	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское Кадастровый номер 50:32:0040131:1739	3 569 000
	Объект незавершенного строительства – здание общежития, общая площадь 758,26 кв. м	598 000
	Объект незавершенного строительства – здание столовой, общая площадь 325,26 кв. м	185 000
	Объект незавершенного строительства – здание мини-ТЭЦ, общая площадь 772,69 кв. м	377 000

Оценщик, выполнивший работу:



Печенкин Дмитрий Владимирович

14 Список использованной литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки №1 (ФСО №1), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297.
3. Федеральные стандарты оценки №2 (ФСО №2), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298.
4. Федеральные стандарты оценки №3 (ФСО №3), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299.
5. Федеральные стандарты оценки №7 (ФСО №7), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
6. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО».
8. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
9. Брейли Р., Майерс С., Принципы корпоративных финансов.
10. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996. - 672 с. Тир. 15000.
11. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
12. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
13. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998, стр. 56-60.
14. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
15. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
16. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. - М.: НИИ агропром, 1999. - 111 с., 200.
17. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
18. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
19. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник нормативных актов. - М., 1993. - 288 с.
20. Организация оценки и налогообложение недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2-х томах. – М.: Издательство РОО, 1997.
21. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
22. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В. Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
23. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
24. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости № 28.
25. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.; Технобалт, 1995г.

-
- 26.Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
 - 27.Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.
 - 28.Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
 - 29.Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994 - 231 с.
 - 30.Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.
 - 31.Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градова П.Г. - М, 1999 - 567 с., 10000.

15 Приложения

1. Копии документов, представленные Заказчиком;
2. Информация по объектам-аналогам.
3. Копии документов оценщика на право осуществления оценочной деятельности.

Копии документов, представленные Заказчиком



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.



50-50/032-50/032/009/2015-2456/1

Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1732

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район дер.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2456/1

Государственный регистратор



(Подпись, м.п.)

Подольская Н. А.

50-ББ № 594036



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.



50:50/032-50/032/009/2015-2457/1

Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1733

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2457/1

Государственный регистратор



Подольская Н. А.

50-ББ № 594035



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.

(подпись, М.П.)

50-50/032-50/032/009/2015-2458/1



Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1734

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2458/1

Государственный регистратор



Подольская Н. А.

50-ББ № 594034



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.



(подпись, м.п.)

50-50/032-50/032/009/2015-2459/1

Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1739

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2459/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Подольская Н. А.

50-ББ № 594033



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.



50-50/032-50/032/009/2015-2460/1

Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1736

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2460/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Подольская Н. А.

50-ББ № 594032



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.



Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

• Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1737

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2462/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Подольская Н. А.

50-ББ № 594031



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.

(Подпись, м.п.)

50-30/032-50/032/009/2015-2463/1



Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1738

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2463/1

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Подольская Н. А.

50-ББ № 594030



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

• Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.

(Подпись, М.П.)

50-50/032-50/032/009/2015-2464/1



Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1735

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 727 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2464/1

Государственный регистратор



Подольская Н. А.

50-ББ № 594029



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.07.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0131 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0144 от 03.10.2007, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0143, подписали Калашников П.В. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0142, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0140, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0138, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0137, подписали Таиров Д.Ш. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0139, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0136, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"
- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область,

Государственный регистратор

Подольская Н. А.

50-50/032-50/032/009/2015-2455/1

Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0134, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0133, подписали Таирова З.Г. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0141, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0145, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0132, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Акт приема-передачи от 03.10.2007 земельного участка по адресу Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, кадастровый номер 50:32:004 01 31:0135, подписали Зайнуллина Д.С. и ООО "Капитал Инвест"

- Протокол общего собрания участников ООО "Серпуховский лифтостроительный завод" от 09.01.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1731

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район дер.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/009/2015-2455/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Подольская Н. А.

50-ББ № 594037



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU 50507000-153, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1564

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 15 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4126/3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/032-50/032/010/2015-4126/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 66/100

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1566

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажное, общая площадь 5 319,4 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское, строение №1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4135/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/032-50/032/010/2015-4135/2



Спиридонова Т. Н.

	дата государственной регистрации:	18.11.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/032-50/032/010/2015-4154/3
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18; Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013; Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014; Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское, кад. № 50:32:0040131:1571, Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2582 м
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-3382/1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявлен запрет на воершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
	номер государственной регистрации:	50-50/032-50/032/005/2016-2094/1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявлен запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества
	номер государственной регистрации:	50-50/032-50/032/005/2016-5646/1
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	номер государственной регистрации:	50:32:0040131:1571-50/032/2017-1
3.) 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:32:0040131:1566
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское, строение №1
	Площадь:	5319, 4 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 6/100
	дата государственной регистрации:	21.11.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-32/080/2014-222

	основание государственной регистрации:	Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-002, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области; Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013; Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявлен запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
	номер государственной регистрации:	50-50/032-50/032/005/2016-2081/1
3.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	номер государственной регистрации:	50:32:0040131:1566-50/032/2017-1
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Здание <i>адм. - бытовая керига</i>
	Кадастровый номер:	50:32:0040134:1566
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское, строение №1
	Площадь:	5319, 4 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 66/100
	дата государственной регистрации:	18.11.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/032-50/032/010/2015-4135/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1. вид:	Ипотека, 66/100 долей в праве на объект, расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское, строение №1, кад. № 50:32:0040131:1566, Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажное, общая площадь 5 319, 4 кв.м
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/006/2015-6782/1
	4.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское, строение №1, кад. № 50:32:0040131:1566, Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажное, общая площадь 5 319, 4 кв.м



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-001, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1565

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 14 - этажное, общая площадь 2 019,1 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4136/3

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/032-50/032/010/2015-4136/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСПРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU 50507000-154, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1567

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 32,3 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4137/3

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4137/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСПРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU 50507000-147, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1568

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 81 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4138/3

Государственный регистратор

(подпись, и.п.т.)

50-50/032-50/032/010/2015-4138/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU 50507000-155, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1576

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 47,6 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4140/3

Государственный регистратор

(подпись, И.И.О.)

50-50/032-50/032/010/2015-4140/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU 50507000-151, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1577

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 46 200 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д.Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4141/3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/032-50/032/010/2015-4141/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСПРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-003, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1582

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 81,7 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4143/3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/032-50/032/010/2015-4143/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
• Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
• Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
• Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1552

Объект права: ливневая канализация с кровли, назначение: сооружения канализации, протяженность 1871 м, количество этажей: 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4145/3

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4145/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1553

Объект права: Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2161 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4146/3

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4146/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
• Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
• Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района московской области
• Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1554

Объект права: Сооружения, назначение: сооружения связи, протяженность 448 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4147/3

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/032-50/032/010/2015-4147/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
• Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013

- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1555

Объект права: Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4148/3

Государственный регистратор

(подпись М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4148/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
• Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
• Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
• Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1556

Объект права: Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4149/3

Государственный регистратор _____

(подпись М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4149/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1558

Объект права: Сооружения, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4151/3

Государственный регистратор



Спиридонова Т. Н.

50-50/032-50/032/010/2015-4151/3



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
• Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
• Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
• Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1557

Объект права: Сооружения, назначение: сооружения канализации, протяженность 2311 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4150/3

Государственный регистратор



Спиридонова Т. Н.

50-50/032-50/032/010/2015-4150/3



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1569

Объект права: Сооружения, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1042 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4152/3

Государственный регистратор



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18

- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
- Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
- Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1570

Объект права: Сооружения, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1010 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4153/3

Государственный регистратор

(подпись, см. л. 2)

50-50/032-50/032/010/2015-4153/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСПРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 18.11.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 22.10.2015 №ВЗ/СЛЗ-18
• Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013
• Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части строительства объекта от 02.10.2014
• Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2014 №RU 50507000-005, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1571

Объект права: Сооружения, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2582 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4154/3

Государственный регистратор

(подпись М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4154/3



Спиридонова Т. Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 13.04.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.04.2015 №RU50-9-2015-472, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области

Объект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский машиностроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:2090

Объект права: Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335 м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Серпуховский, район д. Ивановское.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

До чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/032/010/2015-5380/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/032/010/2015-5380/1

Датина И. А.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

ВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

21.03.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.05.2015 №RU50-09-779-2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский машиностроительный завод", ИНН: 5024090796. ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:1945

Объект права: склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое. площадь 25,2 кв.м., количество этажей: 1 . адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

С чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/010/2015-4683/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/032-50/032/010/2015-4683/1



Геккулова В. А.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

ВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

21.03.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.05.2015 №RU50-19-779-2015, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области

Объект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский индустриальный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:2092

Объект права: Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей: 1 . адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, с.Ивановское.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

В чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/008/2016-18/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Скворцова Л. А.

50-50/032-50/032/008/2016-18/1 * 74 *





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2013 №RU 50507000-152, выдавший орган: Администрация Серпуховского муниципального района Московской области
- Дополнительное соглашение к Договору о порядке реализации инвестиционного проекта от 01 ноября 2011 года от 30.12.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179, дата гос.регистрации: 03.10.2007, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, КПП: 507701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Серпуховский район, д.Ивановское, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 845,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д.Ивановское

Кадастровый (или условный) номер: 50:32:0040131:1578

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-32/080/2014-193

Регистратор

Подольская Н.А.



(подпись)

50-А3Н 070364



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

21.03.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.05.2015 №RU50-9-779-2015, выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области

Объект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский машиностроительный завод", ИНН: 5024090796, ОГРН: 1075024008179

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:32:0040131:2091

Объект права: Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д.Ивановское.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

В чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/032-50/032/008/2016-19/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/032-50/032/008/2016-19/1



Скворцова Л. А.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Административно-бытовой корпус

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, в районе д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 18 февраля 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Поэтажный план М 1:100	5-8
6.	Экспликация к поэтажному плану	9-12
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	13
8.	Отметки об обследованиях	13

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Административно-бытовой корпус

Год завершения строительства 2014

Год ввода в эксплуатацию 2014

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 4 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 25360,8 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 5319,4 кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки 1557,5 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание 50:32:0040131:1000

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

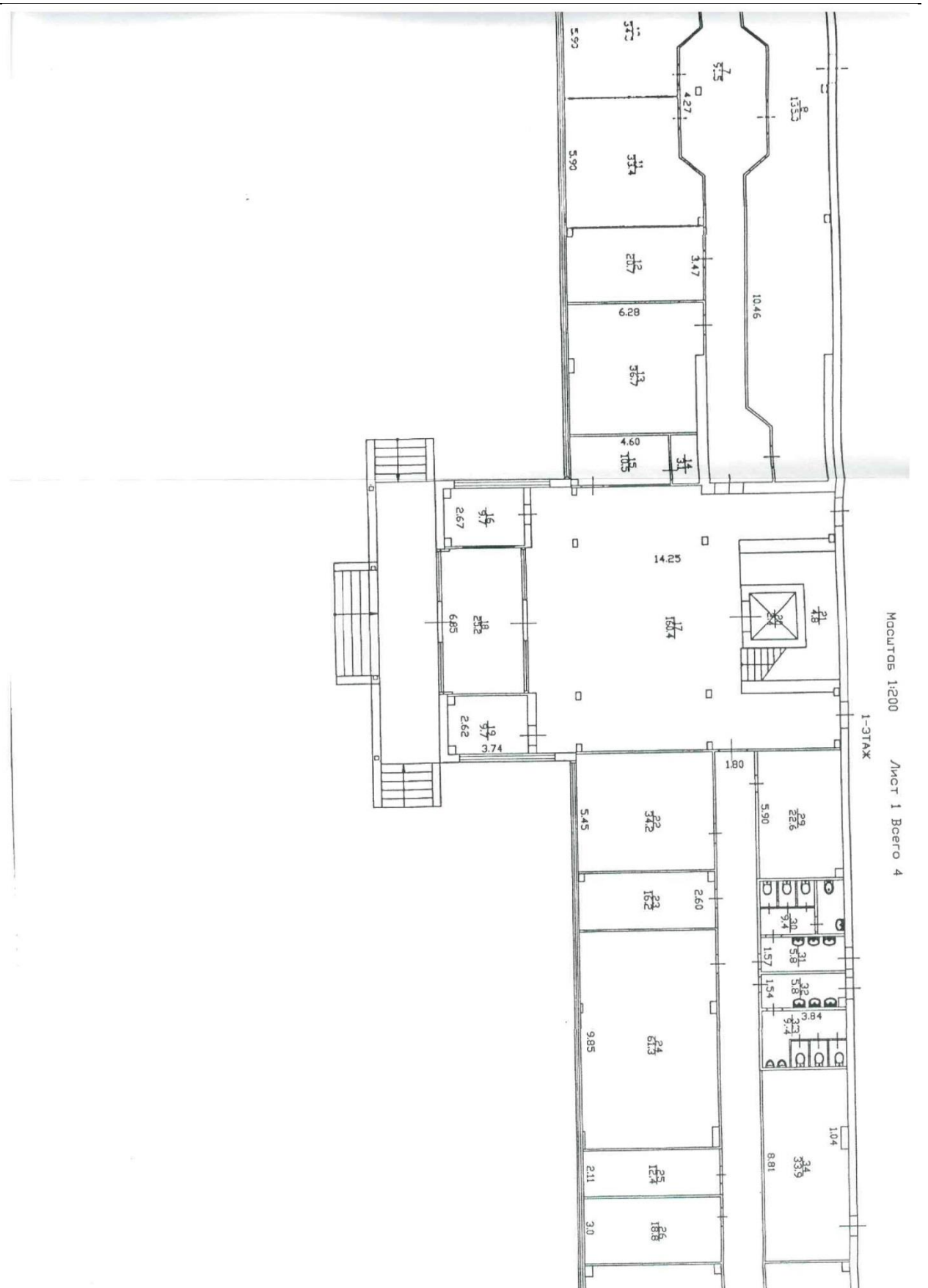
3.4. Примечания

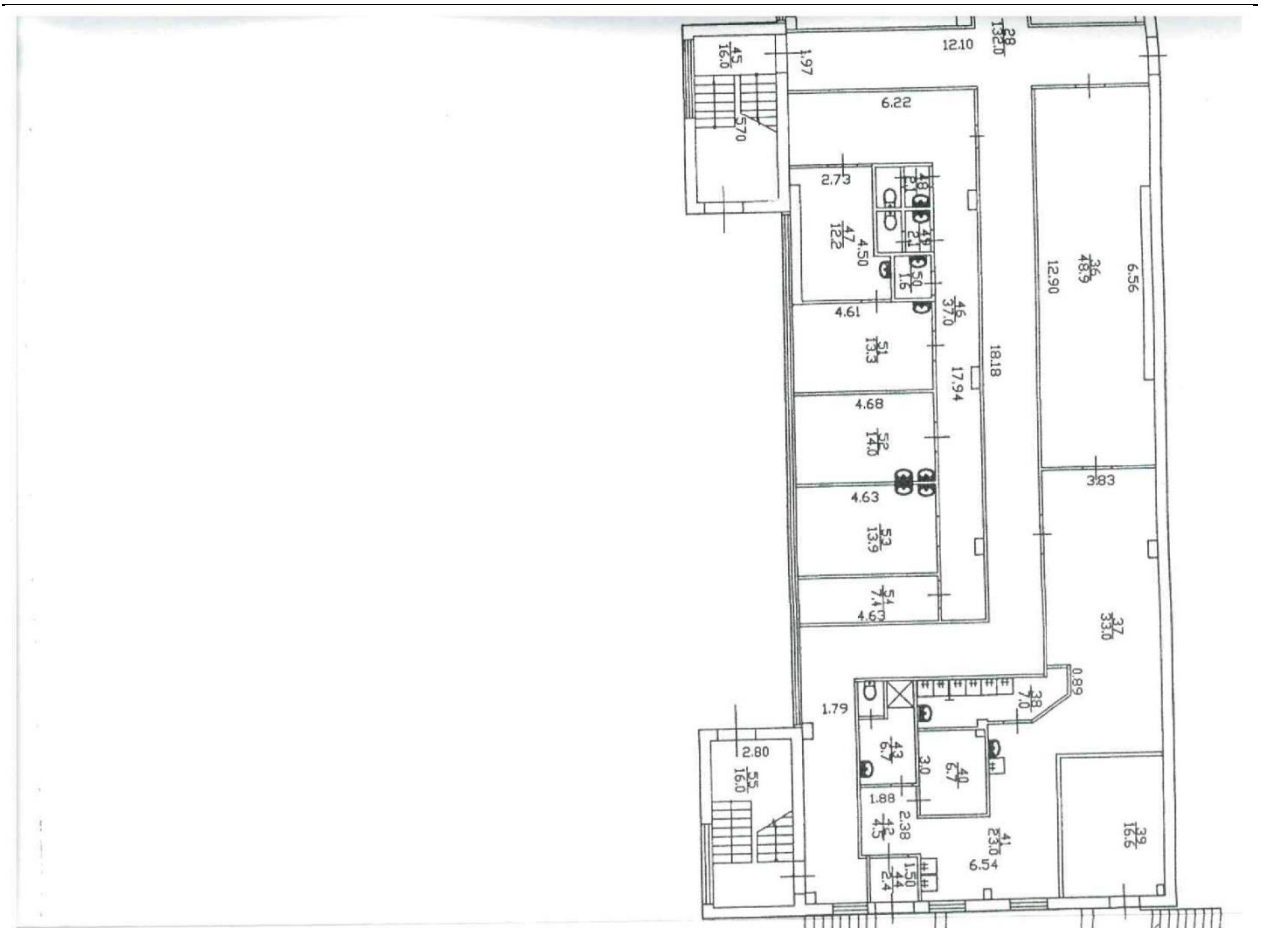
стр. 3

4. Состав объекта

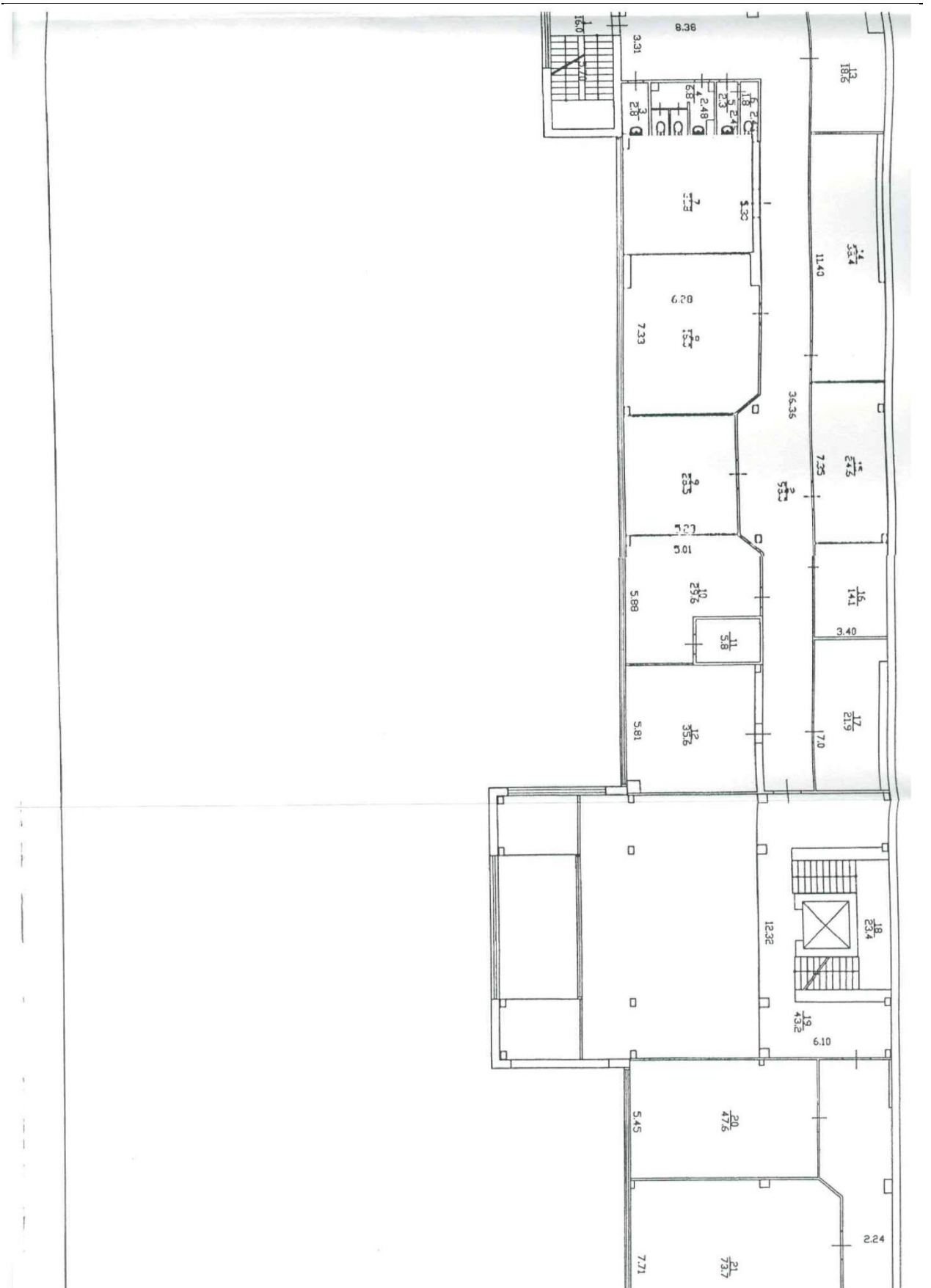
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2014</i>		

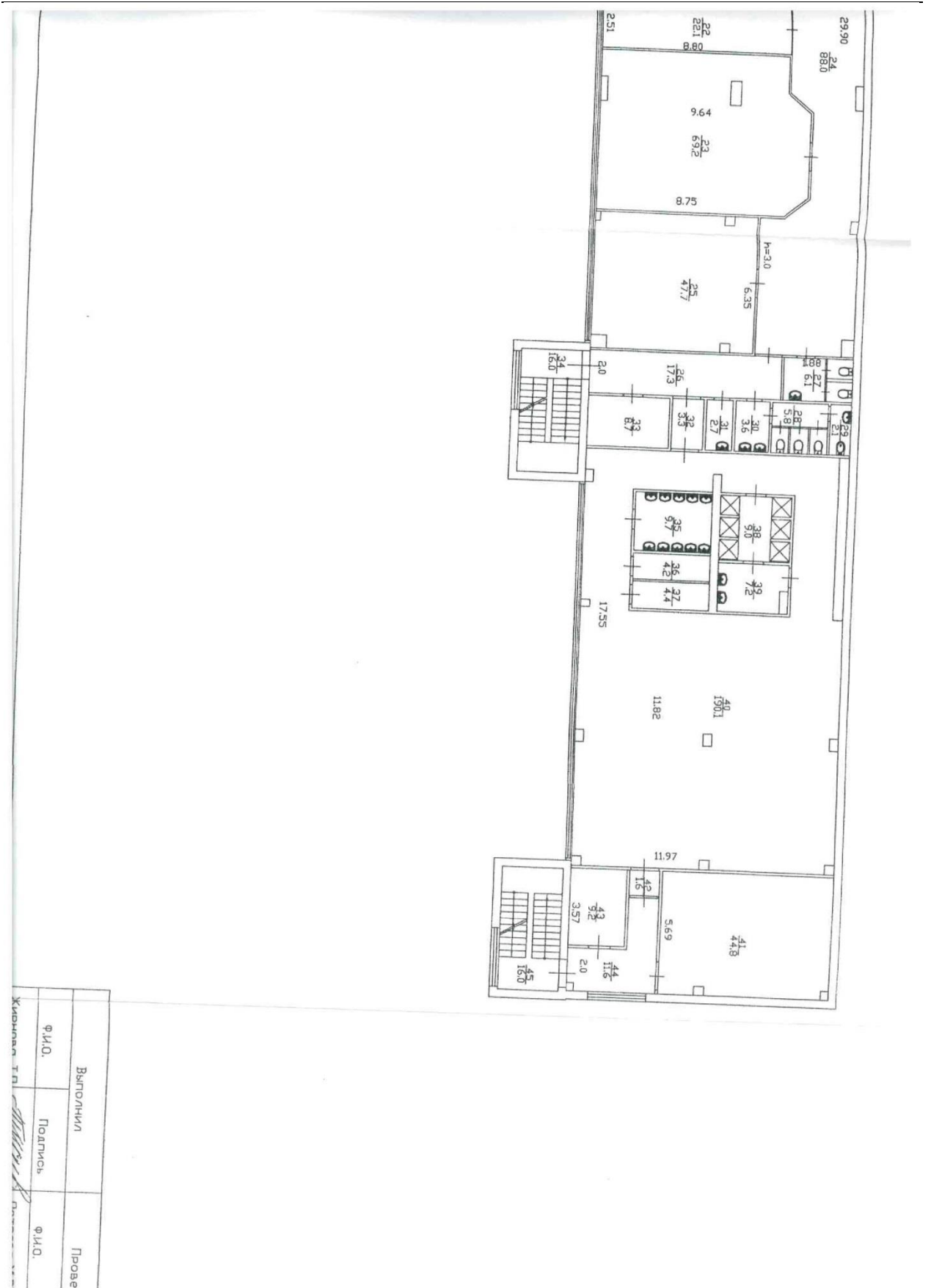
стр. 4

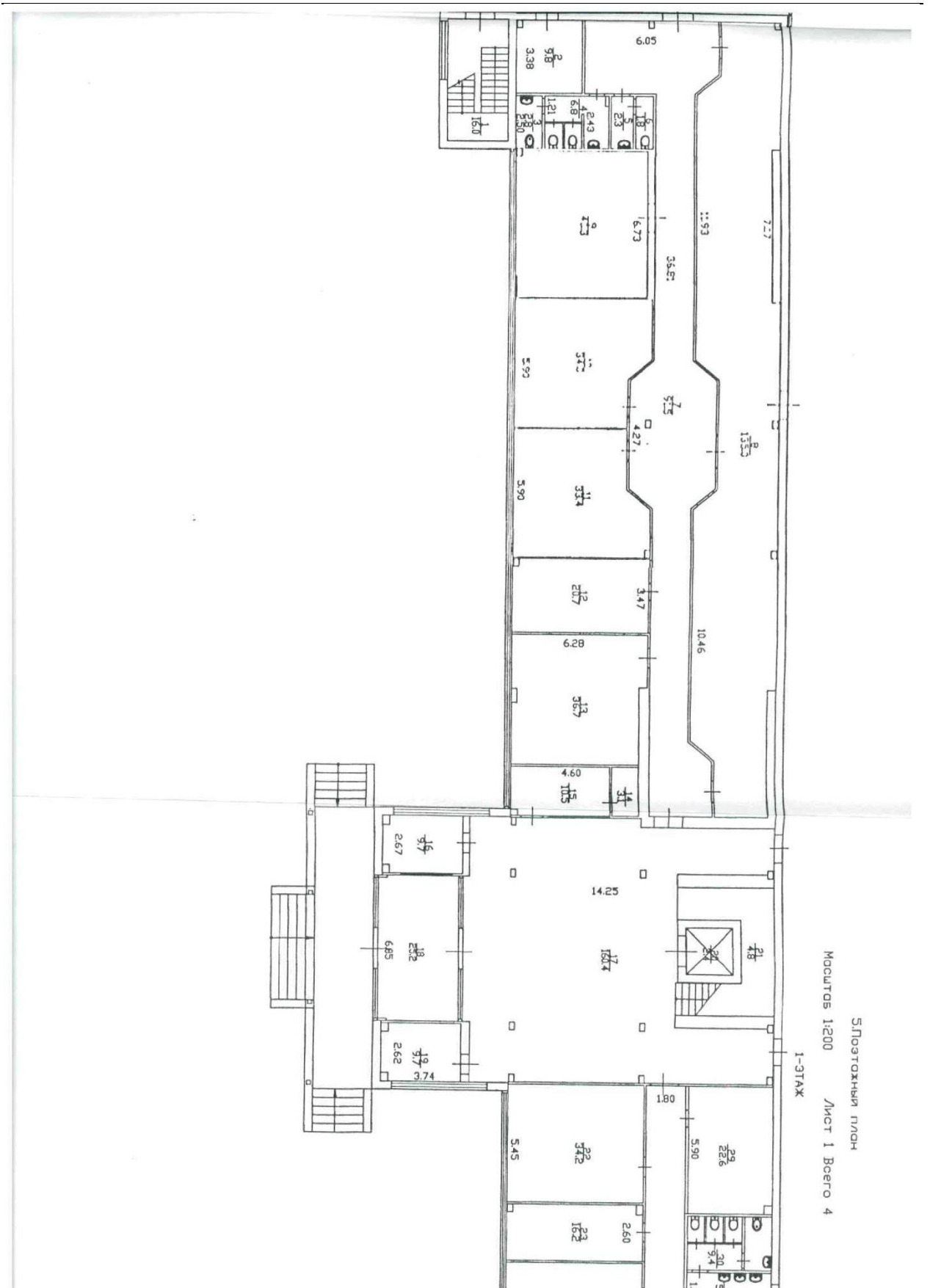




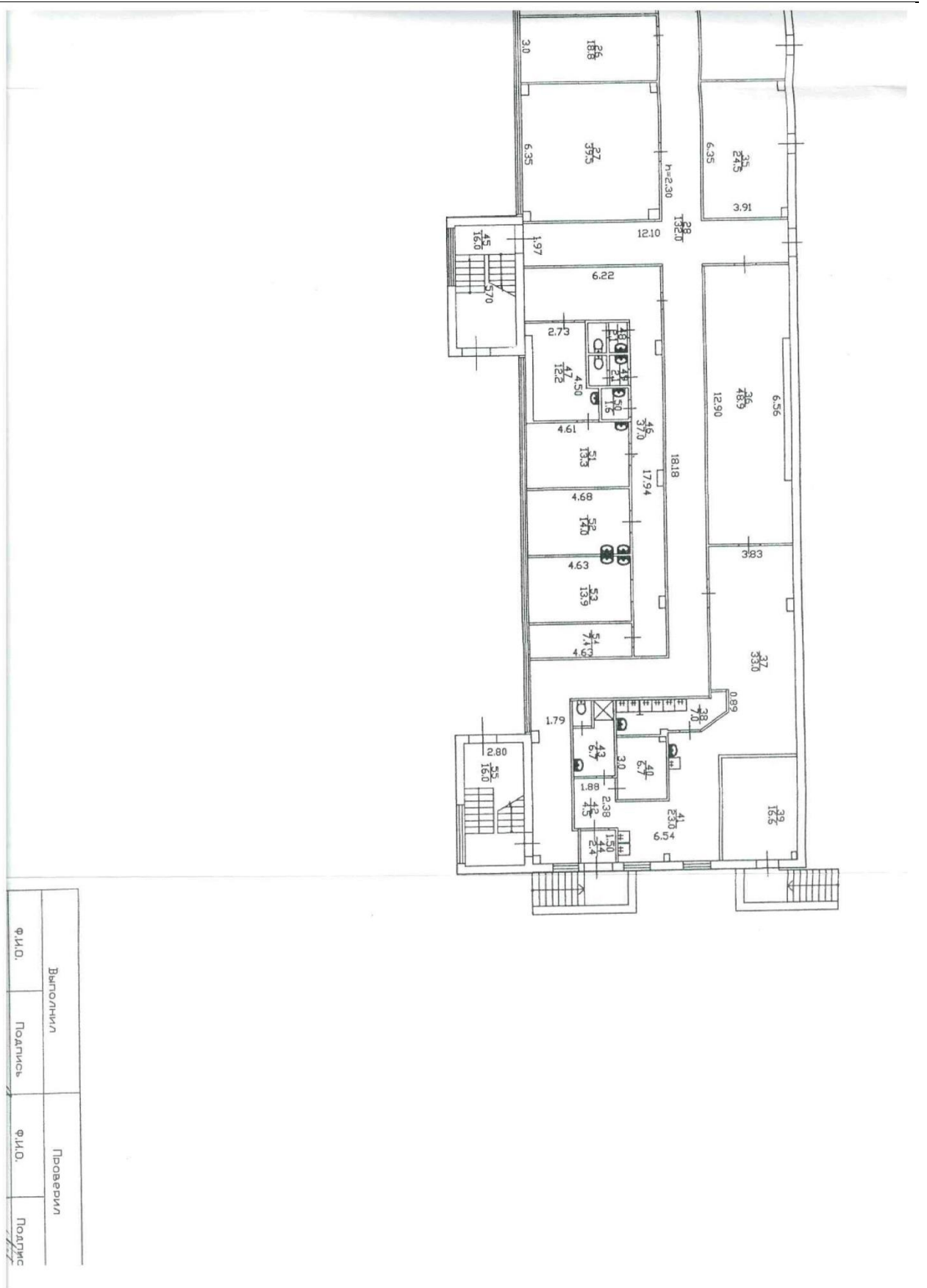
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хирнова Т.П.	<i>[Signature]</i>	Петрова М.В.	<i>[Signature]</i>



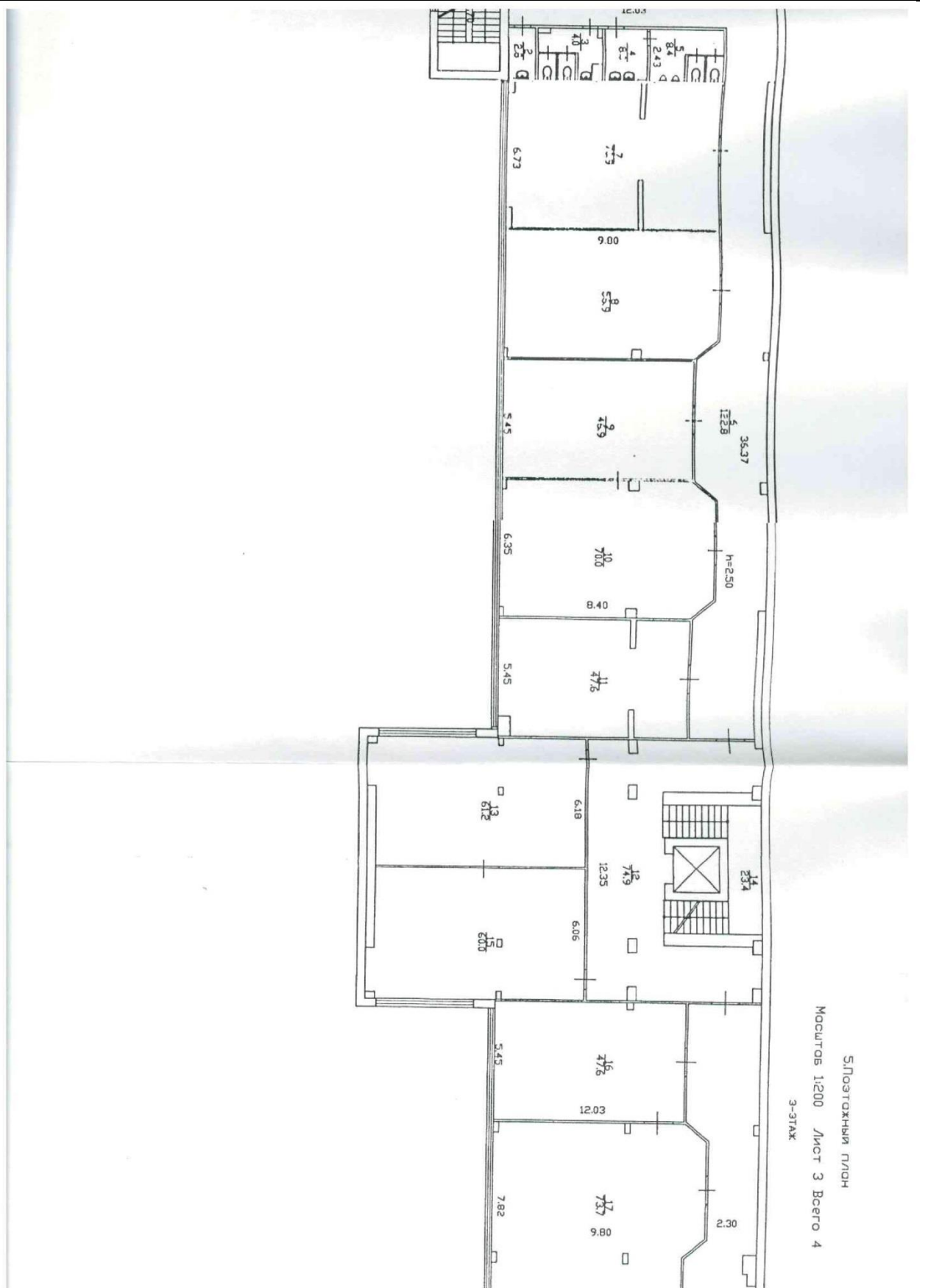


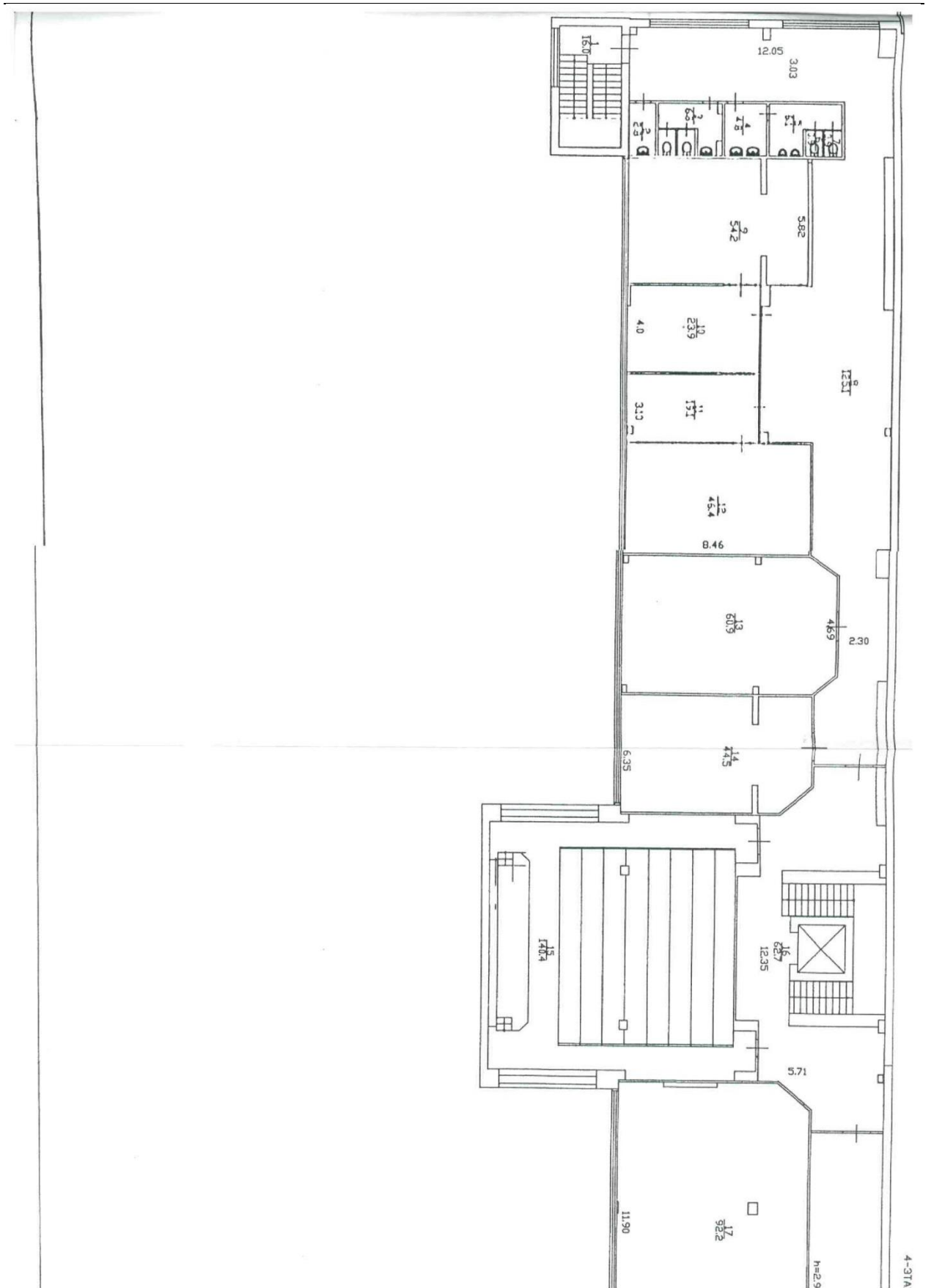


С.Плотоянских план
 Москва 1200 Лист 1 Всего 4
 1-ЭТАЖ



Выполнил	Проверил
Ф.И.О.	Ф.И.О.
Подпись	Подпись





6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	1	Лестничная клетка	16,0	2,30	
			2	Насосная	9,8		
			3	Санузел	2,8		
			4	Санузел	6,8		
			5	Санузел	2,3		
			6	Санузел	1,8		
			7	Коридор	91,5		
			8	Выставочный зал	135,0		
			9	Кабинет	40,3		
			10	Кабинет	34,0		
			11	Кабинет	33,4		
			12	Кабинет	20,7		
			13	Кабинет	36,7		
			14	Комната персонала	3,1		
			15	Кабинет	10,5		
			16	Кабинет	9,7		
			17	Вестибюль	160,4		
			18	Тамбур	25,2		
			19	Кабинет	9,7		
			20	Лифт	2,4		
			21	Лестничная клетка	4,8		
			22	Кабинет	34,2		
			23	Кабинет	16,2		
			24	Кабинет	61,3		
			25	Кабинет	12,4		
			26	Кабинет	18,8		
			27	Кабинет	39,5		
			28	Коридор	132,0		
			29	Щитовая	22,6		
			30	Санузел	9,4		
			31	Санузел	5,8		
			32	Санузел	5,8		
			33	Санузел	9,4		
			34	Кабинет	33,9		
			35	Кабинет	24,5		
			36	Помещение слесарей	48,9		
			37	Обеденный зал	33,0		
			38	Моечная	7,0		
			39	Помещение	16,6		
			40	Кладовая	6,7		
			41	Горячий цех	23,0		
			42	Коридор	4,5		
			43	Комната персонала	6,7		

		44	Тамбур	2,4	
		45	Лестничная клетка	16,0	
		46	Коридор	37,0	
		47	Кабинет	12,2	
		48	Санузел	2,1	
		49	Санузел	2,1	
		50	Санузел	1,6	
		51	Кабинет	13,3	
		52	Кабинет	14,0	
		53	Кабинет	13,9	
		54	Кабинет	7,4	
		55	Лестничная клетка	16,0	
		<i>Итого по Этажу:</i>		1367,1	
1	2	1	Лестничная клетка	16,0	3,0
		2	Коридор	98,0	
		3	Санузел	2,8	
		4	Санузел	6,8	
		5	Санузел	2,3	
		6	Санузел	1,8	
		7	Кабинет	31,8	
		8	Кабинет	16,0	
		9	Кабинет	28,5	
		10	Кабинет	29,6	
		11	Помещение	5,8	
		12	Кабинет	35,6	
		13	Кабинет	18,6	
		14	Архив	38,4	
		15	АТС	24,6	
		16	Кладовая	14,1	
		17	Серверная	21,9	
		18	Лестничная клетка	23,4	
		19	Коридор	43,2	
		20	Кабинет	47,6	
		21	Кабинет	73,7	
		22	Кабинет	22,1	
		23	Кабинет	69,2	
		24	Коридор	88,0	
		25	Кабинет	47,7	
		26	Коридор	17,3	
		27	Санузел	6,1	
		28	Санузел	5,8	
		29	Санузел	2,1	
		30	Санузел	3,6	
		31	Санузел	2,7	
		32	Тамбур	3,3	
		33	Кладовая	8,7	
		34	Лестничная клетка	16,0	
		35	Умывальная	9,7	
		36	Кладовая	4,2	
		37	Кладовая	4,4	

			38	Душевая	9,0	
			39	Преддушевая	7,2	
			40	Гардеробная	190,1	
			41	Венткамера	44,8	
			42	Коридор	1,6	
			43	Подсобное помещение	9,2	
			44	Коридор	11,6	
			45	Лестничная клетка	16,0	
			<i>Итого по 2 этажу:</i>		1180,9	
	1	3	1	Лестничная клетка	16,0	2,50
			2	Санузел	2,8	
			3	Санузел	4,0	
			4	Санузел	4,8	
			5	Санузел	8,4	
			6	Коридор	122,8	
			7	Кабинет	70,9	
			8	Кабинет	56,9	
			9	Кабинет	46,9	
			10	Кабинет	70,0	
			11	Кабинет	47,6	
			12	Холл	74,9	
			13	Кабинет	61,2	
			14	Лестничная клетка	23,4	
			15	Кабинет	60,0	
			16	Кабинет	47,6	
			17	Кабинет	73,7	
			18	Кабинет	20,9	
			19	Кабинет	69,2	
			20	Кабинет	47,6	
			21	Коридор	97,8	
			22	Коридор	18,1	
			23	Санузел	5,7	
			24	Лестничная клетка	16,0	
			25	Санузел	6,5	
			26	Санузел	2,8	
			27	Тамбур	3,3	
			28	Санузел	3,1	
			29	Кладовая	3,4	
			30	Кладовая	3,4	
			31	Тамбур	3,2	
			32	Гардеробная	132,0	
			33	Умывальная	9,4	
			34	Гардеробная	24,5	
			35	Преддушевая	4,4	
			36	Душевая	15,0	
			37	Преддушевая	4,4	
			38	Душевая	11,9	
			39	Преддушевая	4,4	
			40	Кладовая	4,7	
			41	Кладовая	4,7	

		42	Гардеробная	61,7	
		43	Тамбур	9,6	
		44	Лестничная клетка	16,0	
		<i>Итого по 3 этажу:</i>		1395,6	
1	4	1	Лестничная клетка	16,0	2,95
		2	Санузел	2,8	
		3	Санузел	6,8	
		4	Санузел	4,8	
		5	Санузел	6,1	
		6	Санузел	0,9	
		7	Санузел	0,9	
		8	Коридор	125,1	
		9	Кабинет	54,2	
		10	Кабинет	23,9	
		11	Кабинет	19,1	
		12	Кабинет	46,4	
		13	Кабинет	60,9	
		14	Кабинет	44,5	
		15	Конференц - зал	140,4	
		16	Коридор	62,7	
		17	Кабинет	92,2	
		18	Кабинет	49,2	
		19	Кабинет	58,9	
		20	Кабинет	20,3	
		21	Кабинет	13,4	
		22	Коридор	153,2	
		23	Санузел	5,7	
		24	Коридор	18,1	
		25	Санузел	6,6	
		26	Санузел	2,8	
		27	Тамбур	3,3	
		28	Санузел	3,1	
		29	Кладовая	3,4	
		30	Кладовая	3,4	
		31	Тамбур	3,2	
		32	Лестничная клетка	16,0	
		33	Гардеробная	210,8	
		34	Умывальная	9,5	
		35	Кладовая	2,6	
		36	Кладовая	2,7	
		37	Гардеробная	26,9	
		38	Преддушевая	9,0	
		39	Душевая	12,1	
		40	Душевая	12,1	
		41	Преддушевая	5,8	
		42	Лестничная клетка	16,0	
		<i>Итого по 4 этажу:</i>		1375,8	
		<i>Всего по зданию:</i>		5319,4	

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 февраля 2014 г.	Жирнова Т.П.	<i>Т.П. Жирнова</i>	Петрова М.В.	<i>М.В. Петрова</i>

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497549	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1564
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	15.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	103138.35		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 16.01.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борzych
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

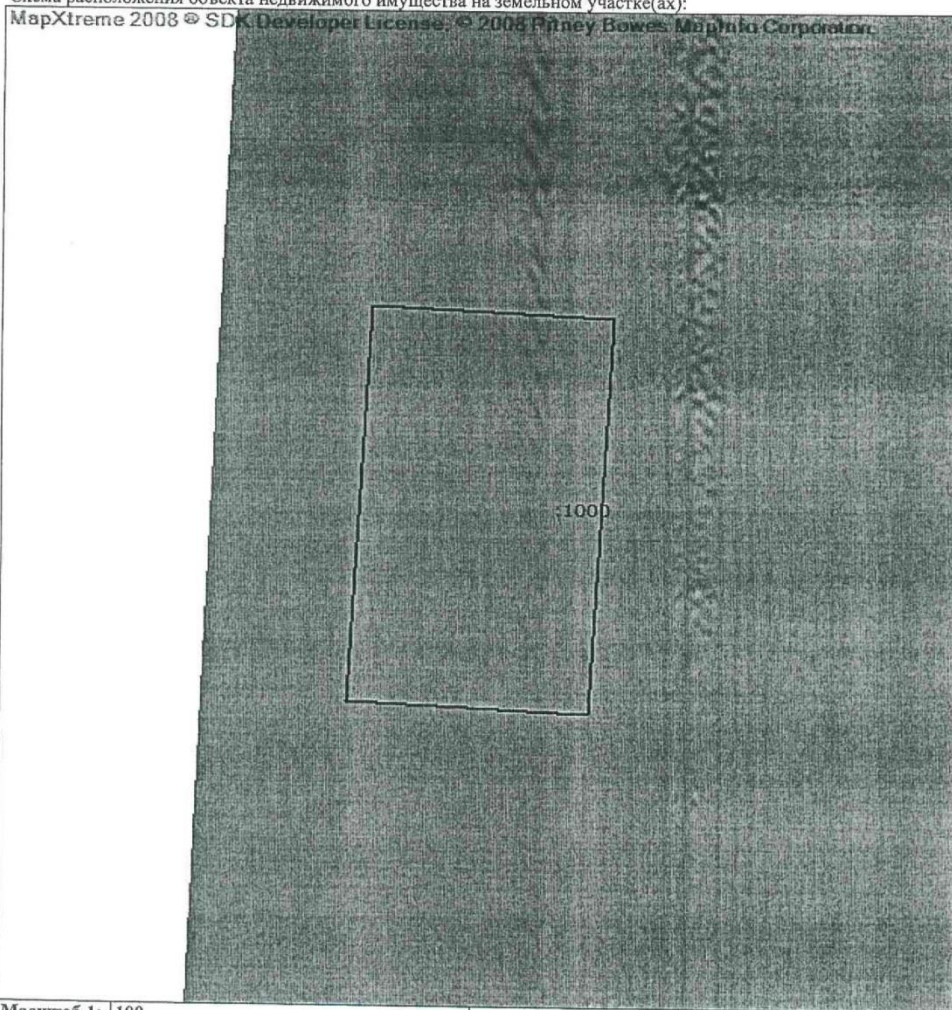
Борzych Л. Ю.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497549			
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1564		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 100

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Водомерный узел

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 18 февраля 2014 г.


Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Позэтажный план М 1:100	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование

Водомерный узелГод завершения строительства _____ 2013 _____Год ввода в эксплуатацию _____ 2013 _____Материал стен _____ кирпичные _____Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____Строительный объем _____ 103,5 _____ куб.м.Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 81,7 _____ кв.м.**3.1. Сведения о земельном участке**Площадь застройки _____ 97,6 _____ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),

в пределах которого расположено здание _____ 50:32:0040131:1000 _____**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	50:32:0040131:1564
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Сведений не имеется***3.4. Примечания***стр. 3*

4. Состав объекта

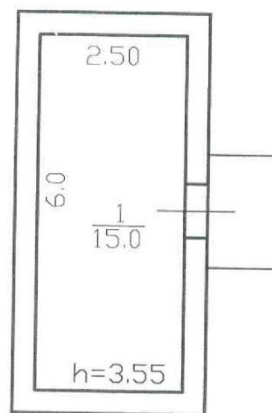
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2013</i>		

стр. 4

5. Поэтажный план

Масштаб 1:100 Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

6. Экспликация к поэтажному плану


Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	1	Помещение	15,0	3,55	
				<i>Итого по 1 этажу:</i>	15,0		
				<i>Всего по зданию:</i>	15,0		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 февраля 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 7

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497271	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1567
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь	32.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	222091.25		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 16.01.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

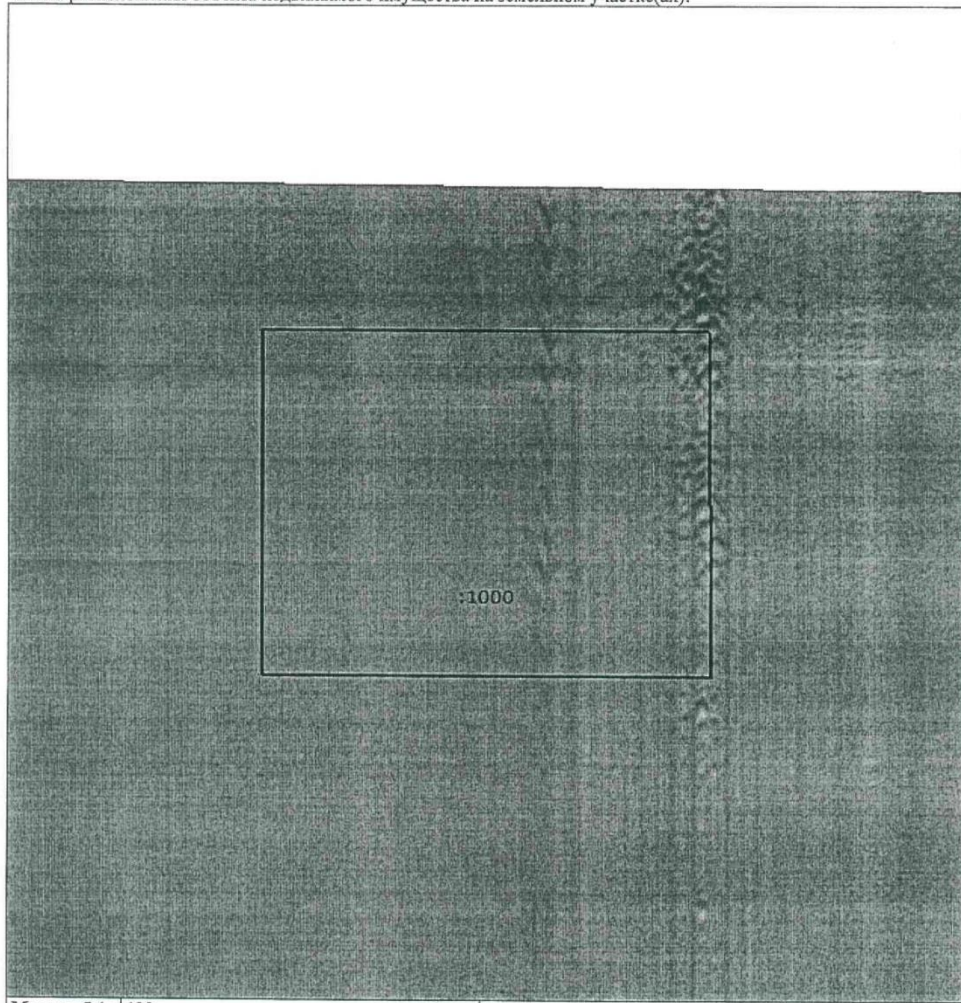
М.П.

КП.2


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497271			
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1567		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 100

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание КПП № 2

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 18 февраля 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Полэтажный план М 1:100	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование

Здание КПП № 2Год завершения строительства _____ 2013 _____Год ввода в эксплуатацию _____ 2013 _____Материал стен _____ кирпичные _____Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____Строительный объем _____ 153,1 _____ куб.м.Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 32,3 _____ кв.м.**3.1. Сведения о земельном участке**Площадь застройки _____ 46,4 _____ кв.м.Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание _____ 50:32:0040131:1000 _____**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	50:32:0040131:1567
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Сведений не имеется***3.4. Примечания**

стр. 3

4. Состав объекта

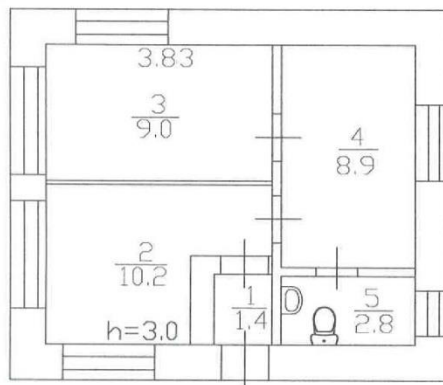
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2013</i>		

стр. 4

5.Поэтажный план

Масштаб 1:100 Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Т.П. Жирнова</i>	Петрова М.В.	<i>М.В. Петрова</i>

6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	1	1	1	Тамбур	1,4	3,0	
			2	Помещение	10,2		
			3	Помещение	9,0		
			4	Помещение	8,9		
			5	Санузел	2,8		
			<i>Итого по 1 этажу:</i>		32,3		
			<i>Всего по зданию:</i>		32,3		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 февраля 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497988	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1577
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.03.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь	46200.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	317666118		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-50-32/080/2014-226 от 20.11.2014, Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", Размер доли: 6/100			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 16.01.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

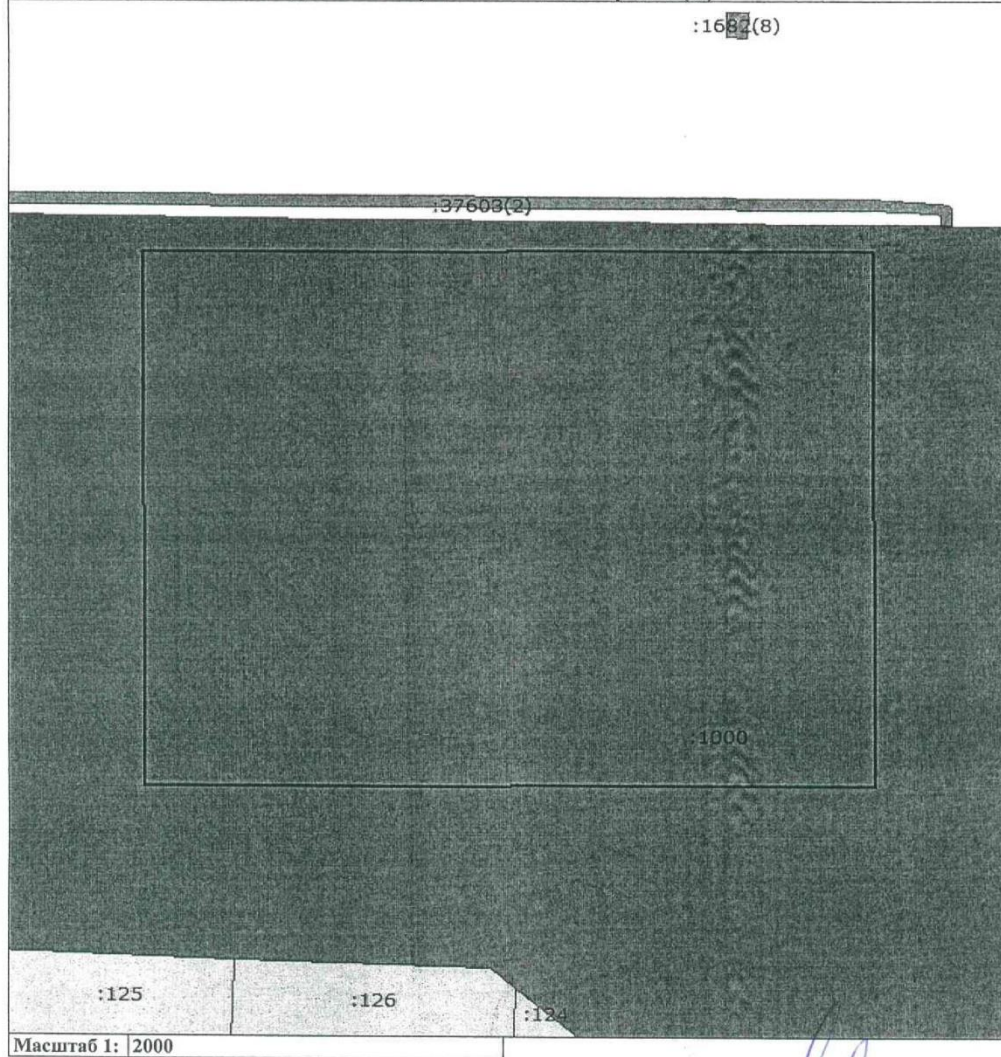
прочее

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497988			
Кадастровый номер:		50:32:0040131:1577	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 2000

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
подпись

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Производственный корпус

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 18 февраля 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Солодовников Е.В.  (подпись)



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Полэтажный план М 1:350	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	8

3. Общие сведения о здании

Наименование Производственный корпус

Год завершения строительства 2013

Год ввода в эксплуатацию 2013

Материал стен сэндвич панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 519559 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 46200,0 кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки 46389,2 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание 50:32:0040131:1000

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

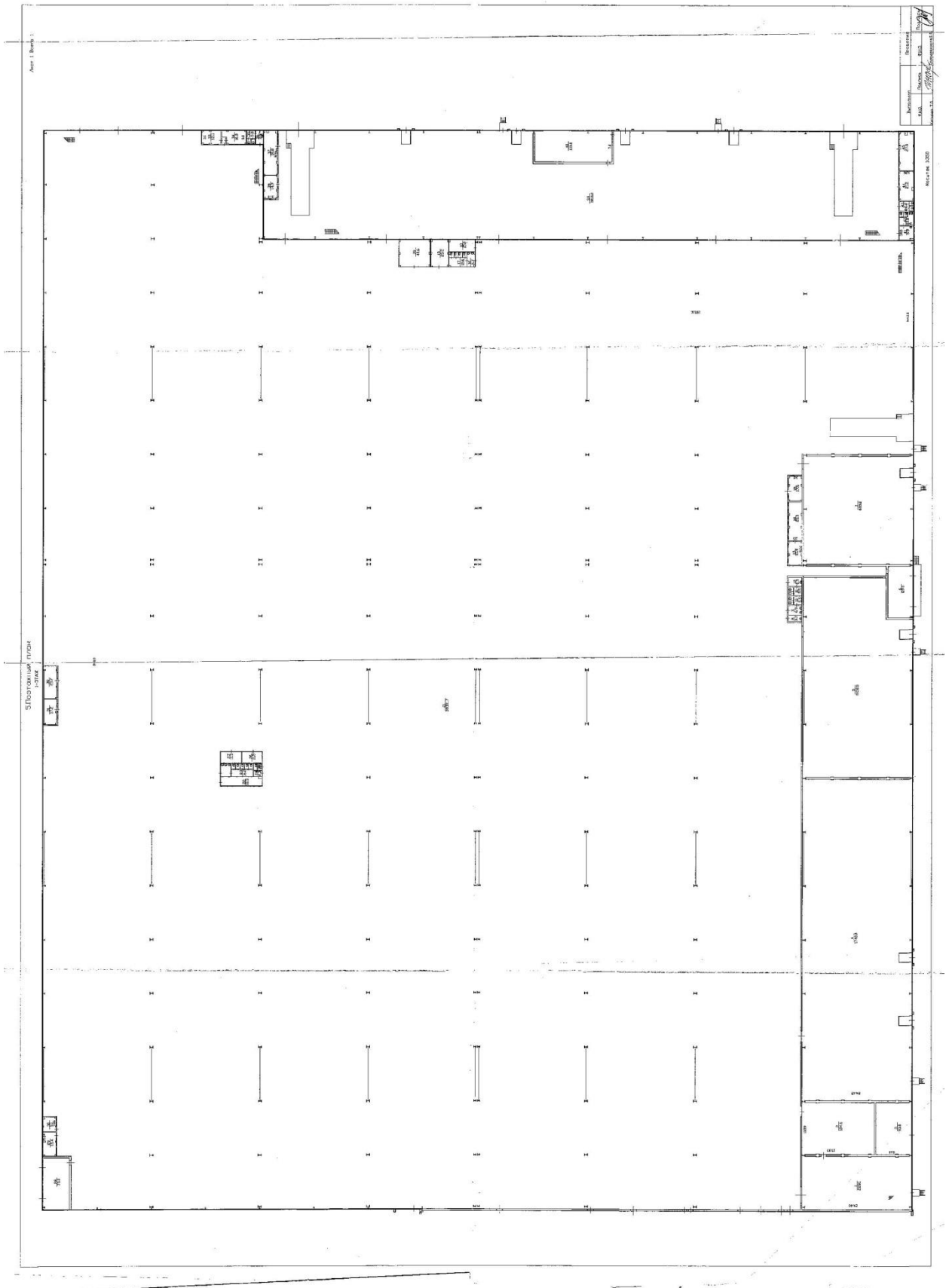
3.4. Примечания

стр. 3

4. Состав объекта

Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2013</i>		

стр. 4



6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	1	Отделение термообработки	289,1	11,0	
			2	Помещение хранения электротранспорта	184,6		
			3	Помещение	93,8		
			4	Склад	1748,0		
			5	Помещение электрооборудования	1028,0		
			6	Помещение	69,0		
			7	Склад	609,0		
			8	Помещение	3,7	2,5	
			9	Санузел	6,9		
			10	Санузел	5,5		
			11	Санузел	5,5		
			12	Санузел	6,9		
			13	Помещение	15,9		
			14	Помещение	26,0		
			15	Помещение	17,6		
			16	Санузел	5,7		
			17	Санузел	12,6		
			18	Помещение	15,0		
			19	Помещение	23,2		
			20	Помещение	40,6		
			21	Помещение цеха	38301,7	11,0	
			22	Помещение	18,3	2,5	
			23	Санузел	16,0		
			24	Помещение	2,3		
			25	Санузел	2,1		
			26	Помещение	11,5		
			27	Помещение	11,5		
			28	Помещение	75,0		
			29	Помещение	15,4		
			30	Помещение	9,1		
			31	Помещение	17,2		
			32	Помещение	23,2		
			33	Помещение	12,5		
			34	Помещение	16,8		
			35	Санузел	5,8		
			36	Помещение	4,8		
			37	Помещение	30,8		
			38	Помещение	14,9		
			39	Помещение	3211,0		
			40	Компрессорная	119,0		
			41	Помещение	8,9		
			42	Санузел	9,8		
			43	Санузел	6,8		


		44	Помещение	21,2		
		45	Помещение	27,8		
		<i>Итого по 1 этажу:</i>		<i>46200,0</i>		
		<i>Всего по зданию:</i>		<i>46200,0</i>		

стр. 7

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 февраля 2014 г.	Жирнова Т.П.		Солодовников Е.В.	

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**
(полное наименование органа кадастрового учета)


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497275	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1578
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.03.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь	845.9	кв.м
		(тип)	(значении)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные, Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5816315.35		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-50-32/080/2014-193 от 21.11.2014, Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 16.01.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову (полное наименование должности)	 (подпись)	Л. Ю. Борзых (инициалы, фамилия)
---	--	-------------------------------------

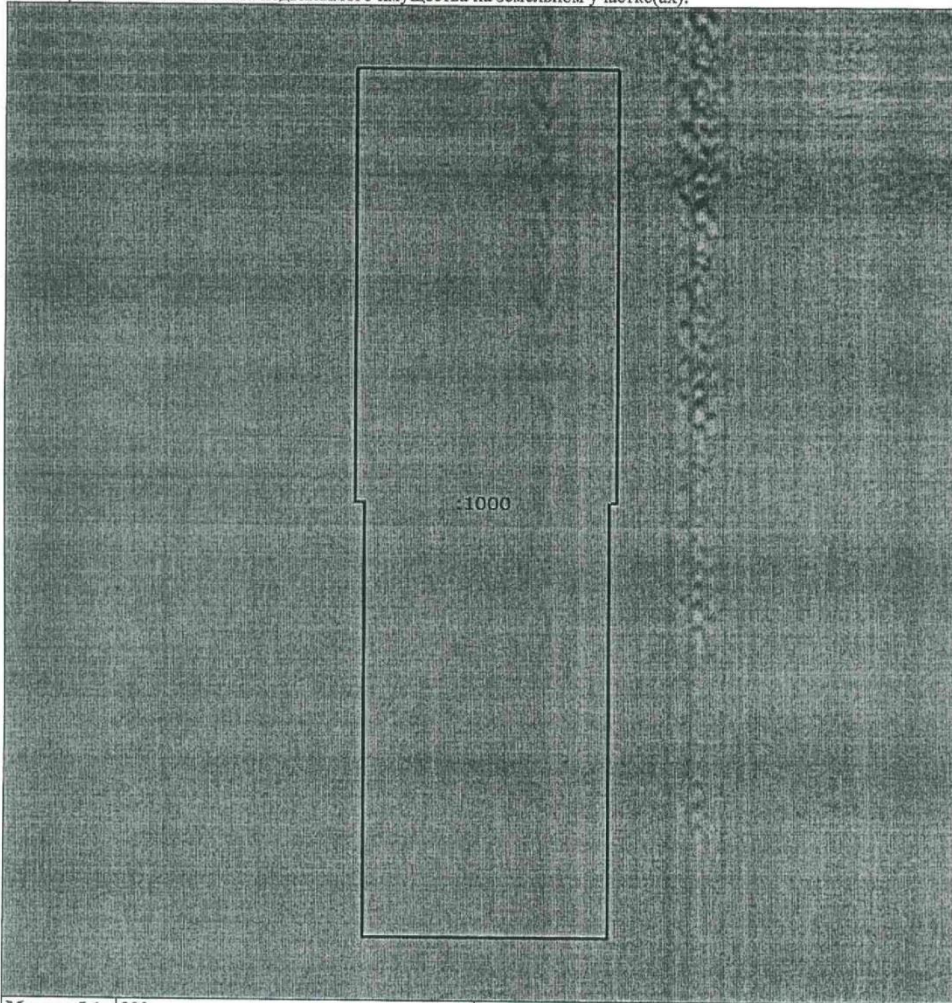
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497275			
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1578		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Котельная с административно-бытовым корпусом
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 13 марта 2014 г.


Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.

2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Позэтажный план М 1:200	5-6
6.	Экспликация к поэтажному плану	7-8
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9
8.	Отметки об обследованиях	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Котельная с административно-бытовым корпусом

Год завершения строительства 2013

Год ввода в эксплуатацию 2013

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 4871,7 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 845,9 кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки 1223,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание 50:32:0040131:1000

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	50:32:0040131:1578
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечания

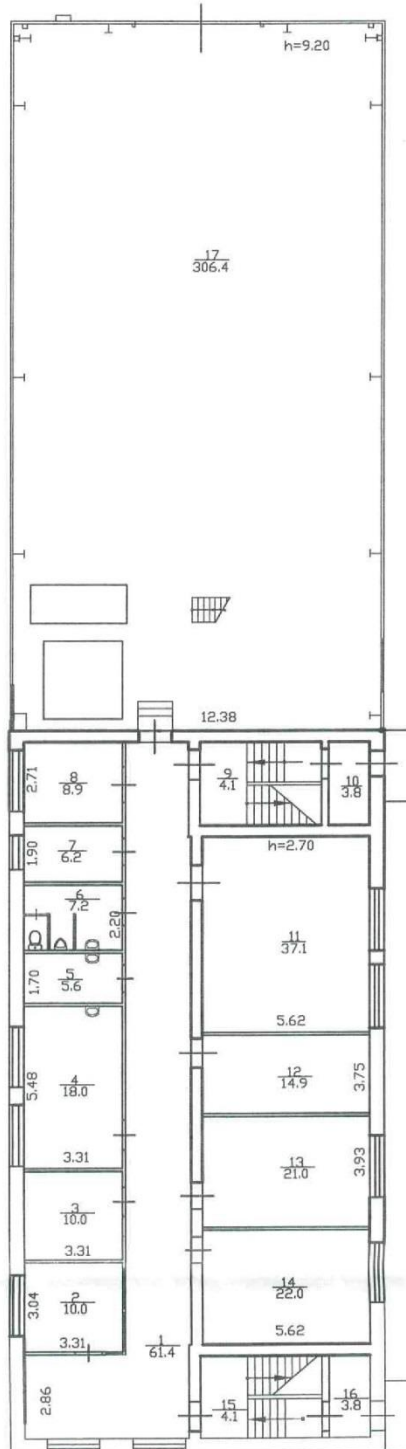
стр. 3

4. Состав объекта

Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2013</i>		

стр. 4

5.Поэтажный план
Масштаб 1:200 Лист 1 Всего 2
1-ЭТАЖ



6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	1	1	Коридор	61,4	2,70	
			2	Помещение	10		
			3	Помещение	10		
			4	Помещение	18		
			5	Помещение	5,6		
			6	Санузел	7,2		
			7	Помещение	6,2		
			8	Помещение	8,9		
			9	Лестничная клетка	4,1		
			10	Тамбур	3,8		
			11	Помещение	37,1		
			12	Помещение	14,9		
			13	Помещение	21		
			14	Помещение	22		
			15	Лестничная клетка	4,1		
			16	Тамбур	3,8		
			17	Зал котельной	306,4		9,20
			Итого по 1 этажу:		544,5		
	I	2	1	Помещение	6,1	2,75	
			2	Помещение	12,1		
			3	Помещение	10,8		
			4	Помещение	17,7		
			5	Помещение	5,5		
			6	Помещение	7,2		
			7	Санузел	15,3		
			8	Помещение	43,3		
			9	Помещение	22,9		
			10	Лестничная клетка	8,6		
			11	Помещение	4,2		
			12	Помещение	4,2		
			13	Помещение	43,2		
			14	Помещение	4,1		
			15	Помещение	4,1		
			16	Помещение	3,8		
			17	Санузел	3,9		
			18	Санузел	0,9		
			19	Санузел	0,9		
			20	Санузел	2,8		
			21	Санузел	3,2		
			22	Помещение	2,7		
			23	Помещение	3,1		
			24	Помещение	7,5		
			25	Помещение	3,5		

	26	Лестничная клетка	8,6		
	27	Коридор	51,2		
		<i>Итого по 2 этажу:</i>	<i>301,4</i>		
		<i>Всего по зданию:</i>	<i>845,9</i>		

стр. 8

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
13 марта 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 9

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497545	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1576
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.03.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь	47,6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	327292.36		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 16.01.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову (полное наименование должности)	 (подпись)	Л. Ю. Борзых (инициалы, фамилия)
---	---	-------------------------------------

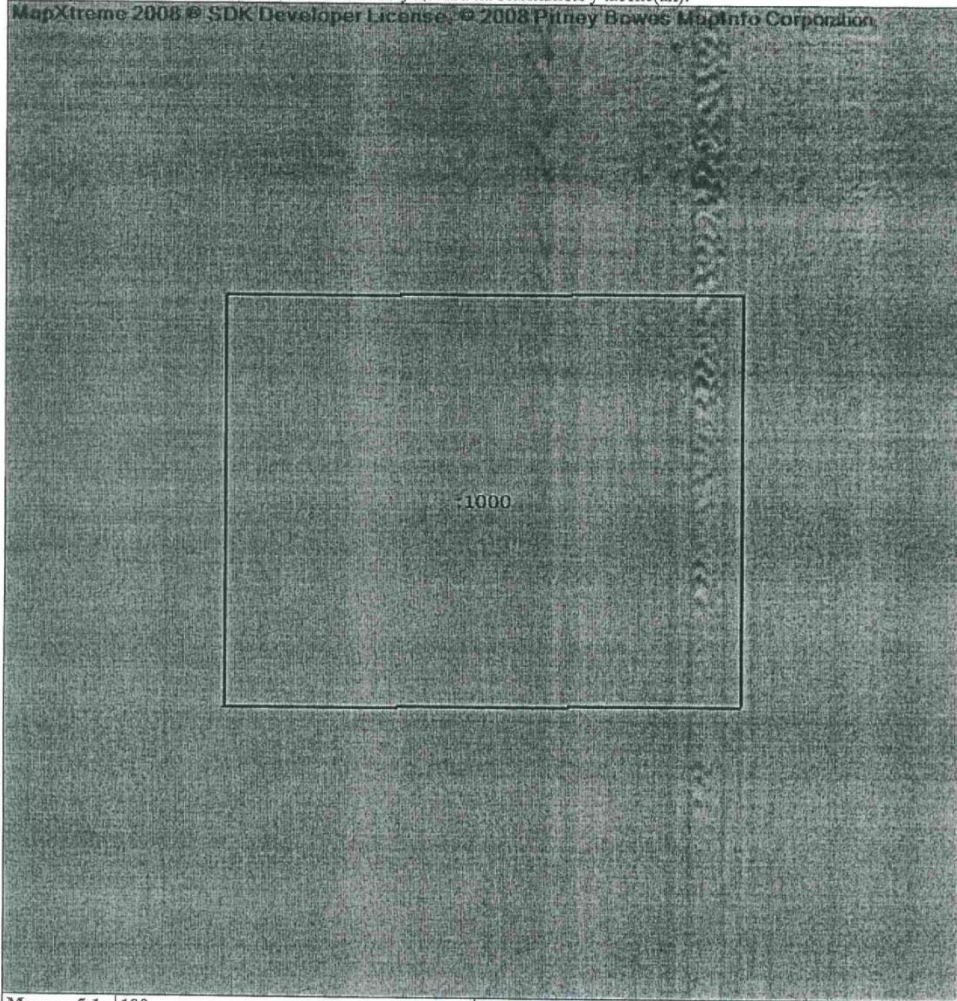
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497545			
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1576		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 100

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание КПП № 1

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 13 марта 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Позэтажный план М 1:100	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	7

3. Общие сведения о здании

Наименование

Здание КПП № 1

Год завершения строительства _____ 2013 _____

Год ввода в эксплуатацию _____ 2013 _____

Материал стен _____ кирпичные _____

Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем _____ 213,9 _____ куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 47,6 _____ кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки _____ 66,2 _____ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание _____ 50:32:0040131:1000 _____

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	50:32:0040131:1576
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечания

стр. 3

4. Состав объекта

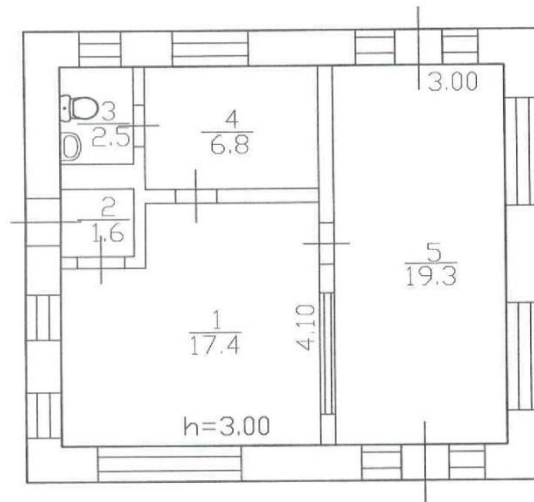
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2013</i>		

стр. 4

5.Поэтажный план

Масштаб 1:100 Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Т.П. Жирнова</i>	Петрова М.В.	<i>М.В. Петрова</i>

6. Экспликация к поэтажному плану

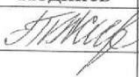

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	1	Помещение	17,4	3,0	
			2	Тамбур	1,6		
			3	Санузел	2,5		
			4	Помещение	6,8		
			5	Помещение	19,3		
			<i>Итого по I этажу:</i>		47,6		
			<i>Всего по зданию:</i>		47,6		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
13 марта 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 7

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497539	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1568
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, район дер. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь	81.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	556947.09		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-50-32/080/2014-216 от 20.11.2014, Акционерное общество "Строительное управление №155", Размер доли: 94/100; Общая долевая собственность, № 50-50-32/080/2014-216 от 20.11.2014, Общество с ограниченной ответственностью "Серпуховский лифтостроительный завод", Размер доли: 6/100			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 16.01.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

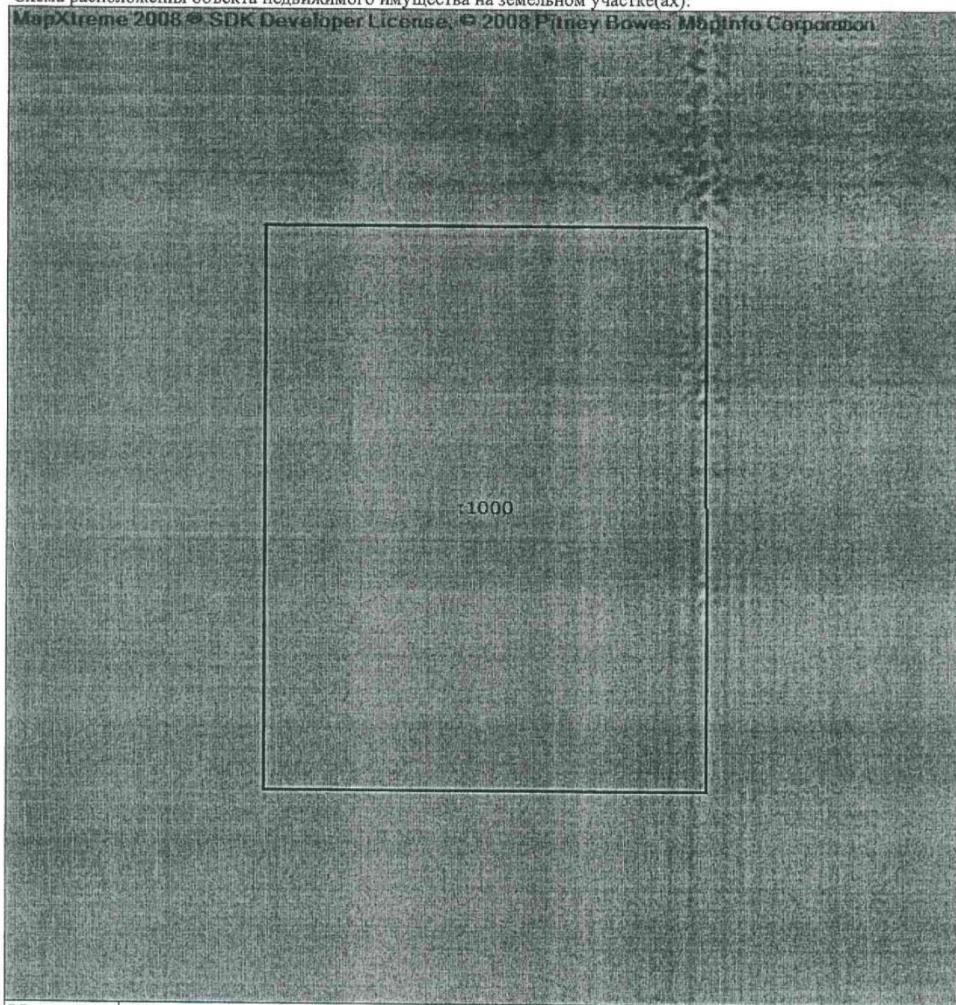
Ивановское районное отделение

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497539			
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1568		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 100

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Насосная станция пожаротушения

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 18 февраля 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Позэтажный план М 1:100	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование

Насосная станция пожаротушения

Год завершения строительства _____ 2013 _____
 Год ввода в эксплуатацию _____ 2013 _____
 Материал стен _____ кирпичные _____
 Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____
 Строительный объем _____ 523,7 _____ куб.м.
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 81,0 _____ кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки _____ 96,1 _____ кв.м.
 Кадастровый номер земельного участка (участков),
 в пределах которого расположено здание _____ 50:32:0040131:1000 _____

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	50:32:0040131:1568
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечания

стр. 3

4. Состав объекта

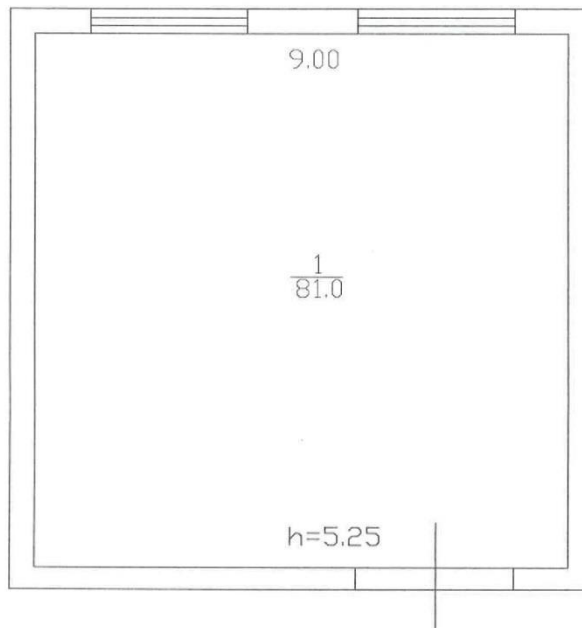
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2013</i>		

стр. 4

5. Поэтажный план

Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Т.П. Жирнова</i>	Петрова М.В.	<i>М.В. Петрова</i>

6. Экспликация к поэтажному плану

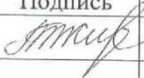

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	I	Помещение	81,0	5,25	
				<i>Итого по 1 этажу:</i>	81,0		
				<i>Всего по зданию:</i>	81,0		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 февраля 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 7

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497981	
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1582
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040131
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.03.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское		
2	Основная характеристика:	площадь	81.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	561760.21		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:32:0040131:1000		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-50-32/080/2014-212 от 20.11.2014, Акционерное общество "Строительное управление №155", Размер доли: 94/100			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Петрова Марина Владимировна, 44-11-51, 11.03.2014 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

перепечат

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"23" марта 2015 г. № МО-15/ЗВ-497981			
Кадастровый номер:	50:32:0040131:1582		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

Начальник отдела по городу Серпухову		Л. Ю. Борзых
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Переход

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 25 марта 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Полэтажный план М 1:100	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование

Переход

Год завершения строительства _____ 2014 _____

Год ввода в эксплуатацию _____ 2014 _____

Материал стен _____ кирпичные _____

Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем _____ 269,6 _____ куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 81,7 _____ кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки _____ 97,6 _____ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание _____ 50:32:0040131:1000 _____

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	50:32:0040131:1582
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечания

стр. 3

4. Состав объекта

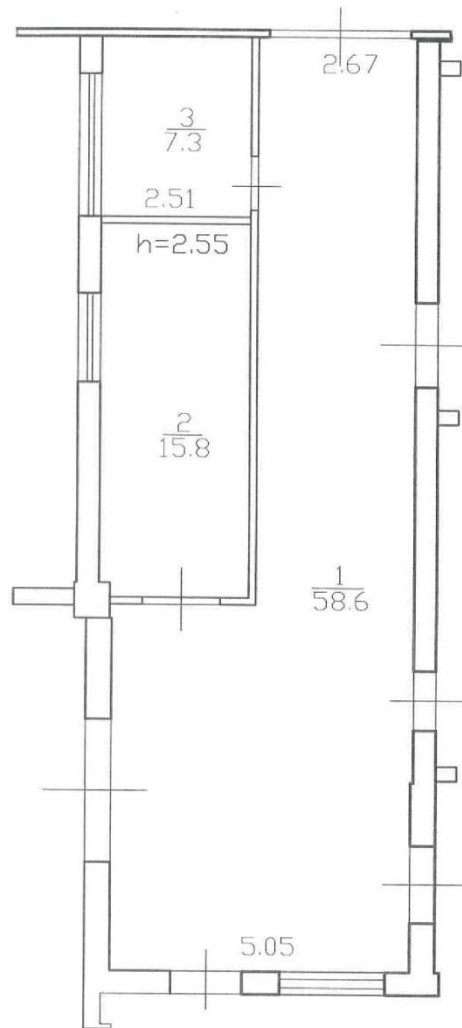
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2014</i>		

стр. 4

5. Поэтажный план

Масштаб 1:100 Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	1	Коридор	58,6	2,55	
			2	Помещение	15,8		
			3	Помещение	7,3		
			<i>Итого по I этажу:</i>		81,7		
			<i>Всего по зданию:</i>		81,7		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
25 марта 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Склад баллонов с негорючими газами

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 05 ноября 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	
2.	Описание (состав) технического отчёта	1
3.	Общие сведения о здании	2
4.	Состав объекта	3
5.	Полэтажный план М 1:100	4
6.	Экспликация к поэтажному плану	5
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	6
8.	Отметки об обследованиях	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование

Склад баллонов с негорючими газами

Год завершения строительства _____ 2014 _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен кирпичныеКоличество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____Строительный объем 112,6 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 25,2 _____ кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки _____ 35,2 _____ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),

в пределах которого расположено здание 50:32:0040131:1000**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)*Сведений не имеется***3.4. Примечания***стр. 3*

4. Состав объекта

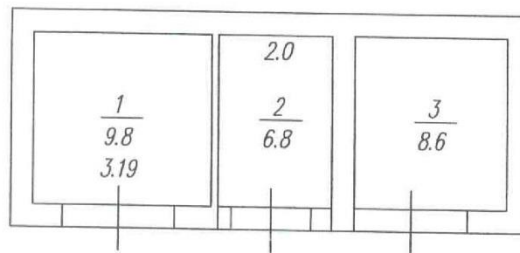
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>			

стр. 4

5. Поэтажный план

Масштаб 1:100 Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>[Signature]</i>	Петрова М.В.	<i>[Signature]</i>

6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	1	1	1	Помещение	9,8	3,0	
			2	Помещение	6,8		
			3	Помещение	8,6		
			<i>Итого по 1 этажу:</i>		25,2		
			<i>Всего по зданию:</i>		25,2		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
05 ноября 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Склад масел

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 05 ноября 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Петрова М.В.  (подпись)

М.П.



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Позэтажный план М 1:100	5
6.	Экспликация к поэтажному плану	6
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7
8.	Отметки об обследованиях	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование

Склад масел

Год завершения строительства _____ 2014 _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____ кирпичные _____

Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем _____ 108,8 _____ куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 24,0 _____ кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки _____ 34,0 _____ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),

в пределах которого расположено здание _____ 50:32:0040131:1000 _____

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечания

стр. 3

4. Состав объекта

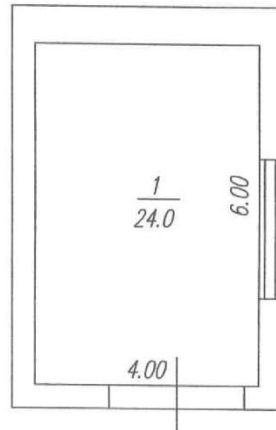
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>			

стр. 4

5. Поэтажный план

Масштаб 1:100 Лист 1 Всего 1

1-ЭТАЖ



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Т.П. Жирнова</i>	Петрова М.В.	<i>М.В. Петрова</i>

6. Экспликация к поэтажному плану



Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	I	I	Помещение	24,0	3,0	
				<i>Итого по 1 этажу:</i>	24,0		
				<i>Всего по зданию:</i>	24,0		

стр. 6

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
05 ноября 2014 г.	Жирнова Т.П.		Петрова М.В.	

стр. 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Испытательная башня

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населённый пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Серпуховский район, район д. Ивановское	

Технический отчет подготовлен по состоянию на 18 февраля 2014 г.

Составил:

Техник по инвентаризации строений и сооружений
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Жирнова Т.П.  (подпись)

Проверил:

Кадастровый инженер
Управления кадастра и картографии
Департамента кадастра и регистрации прав АО СУ-155

Солодовников Е.В.  (подпись)



2. Описание (состав) технического отчёта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Описание (состав) технического отчёта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Поэтажный план М 1:100	5-18
6.	Экспликация к поэтажному плану	19-21
7.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	22
8.	Отметки об обследованиях	22

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Испытательная башня

Год завершения строительства 2014

Год ввода в эксплуатацию 2014

Материал стен железобетонные

Количество надземных этажей 14 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 20126,2 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2019,1 кв.м.

3.1. Сведения о земельном участке

Площадь застройки 243,9 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (участков),
в пределах которого расположено здание 50:32:0040131:1000

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечания

стр. 3

4. Состав объекта

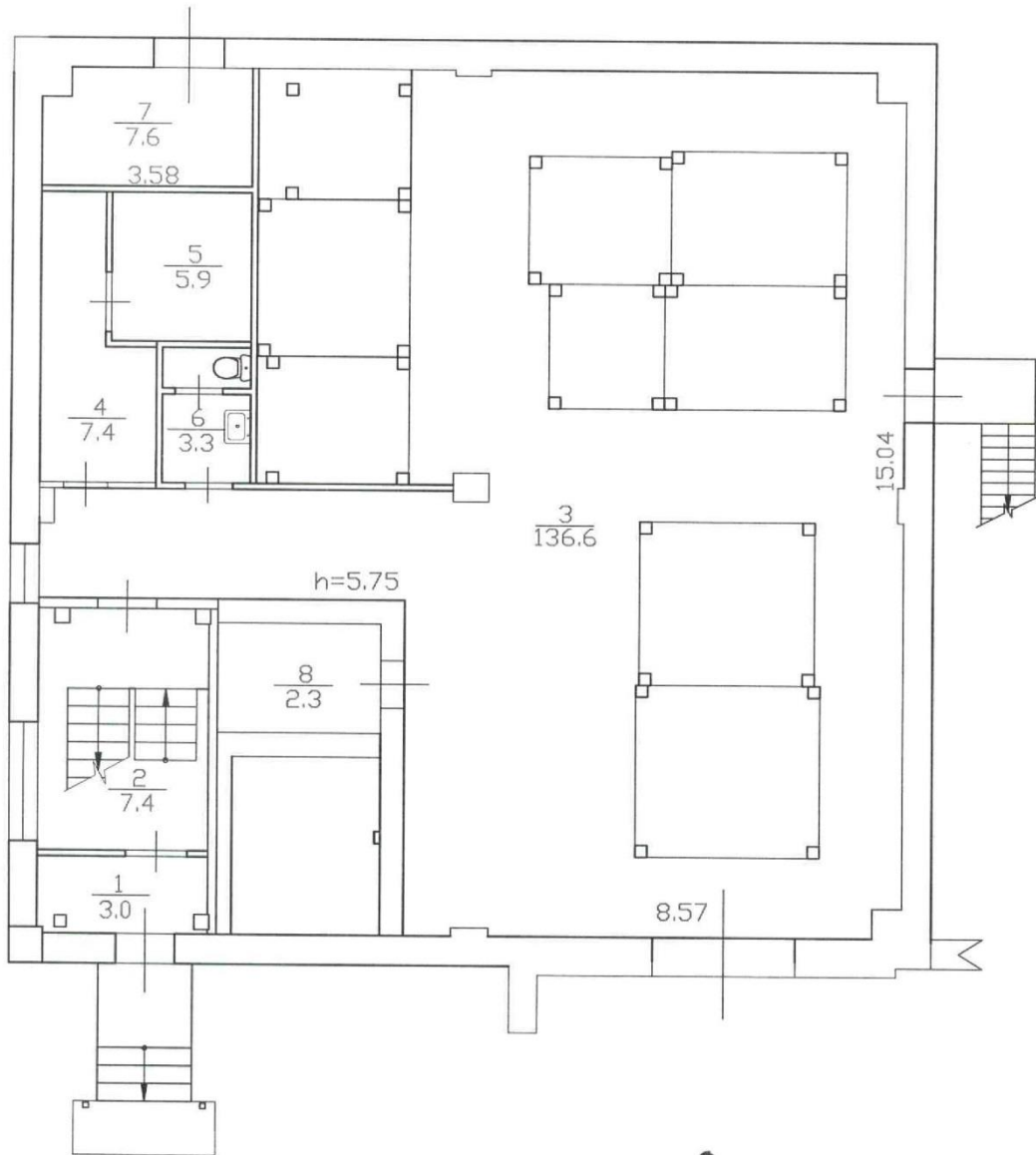
Литера	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух.учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13.11.2014 г. (руб)
1	2	3	4	5
	<i>Основное строение</i>	<i>2014</i>		

стр. 4

5.Поэтажный план

Лист 1 Всего листов 14

1этаж

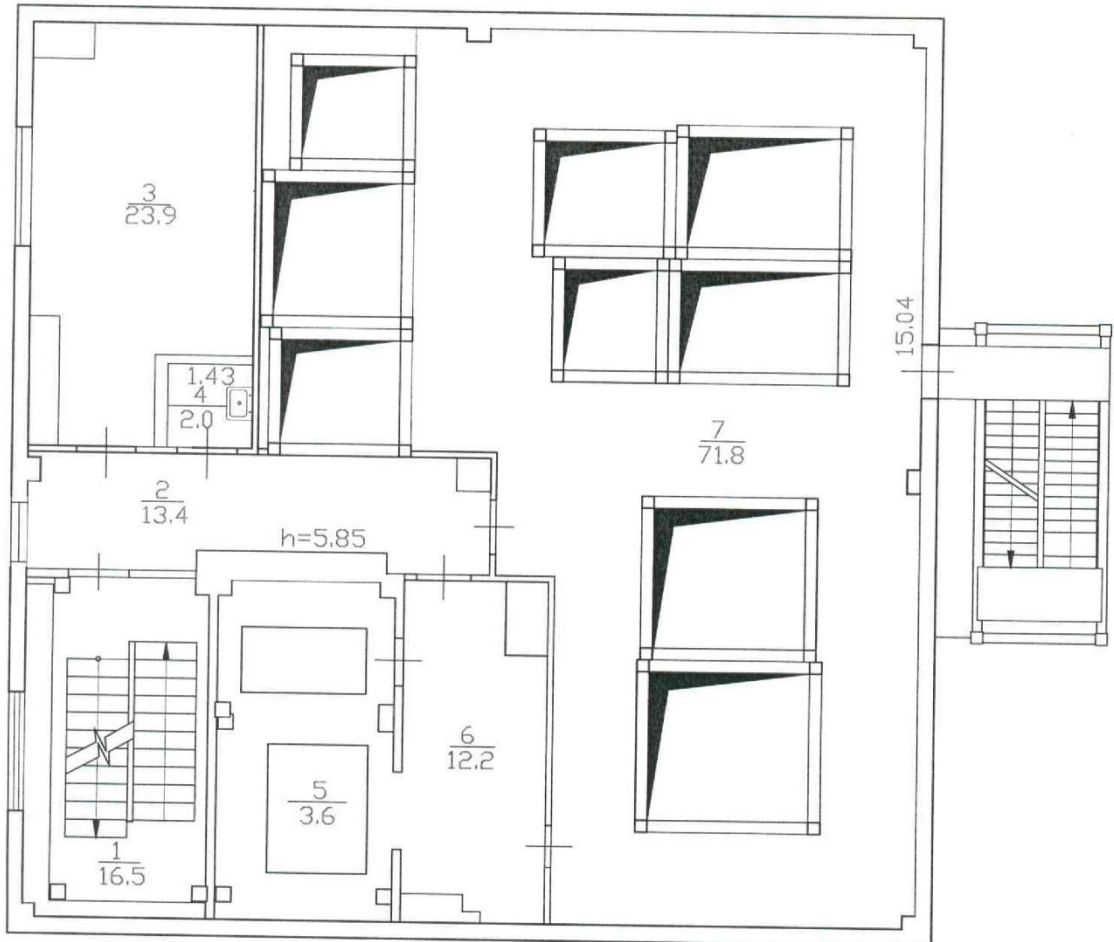


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5.Поэтажный план

Лист 2 Всего листов 14

2Этаж

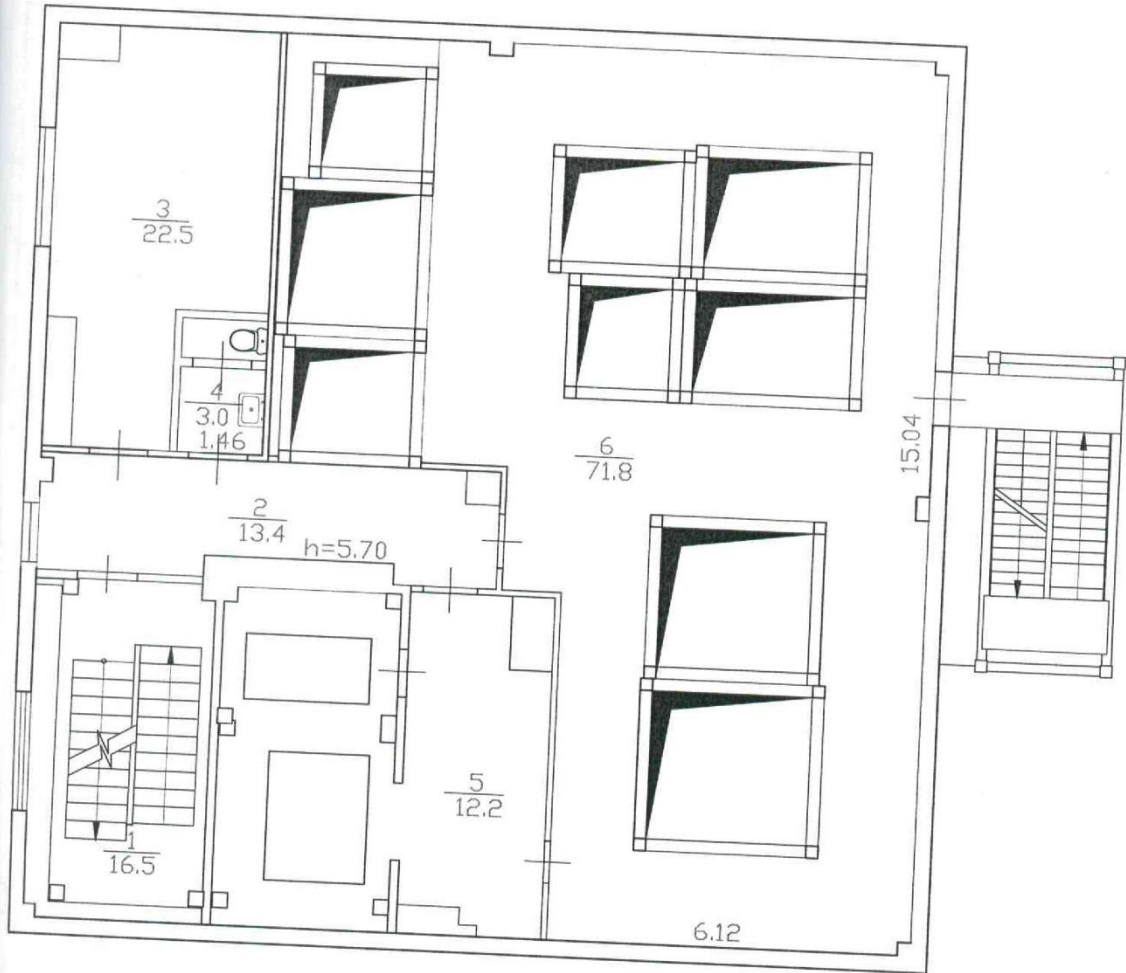


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Т.П. Жирнова</i>	Солодовников Е.В.	<i>Е.В. Солодовников</i>

5. Поэтажный план

Лист 3 Всего листов 14

3 этаж

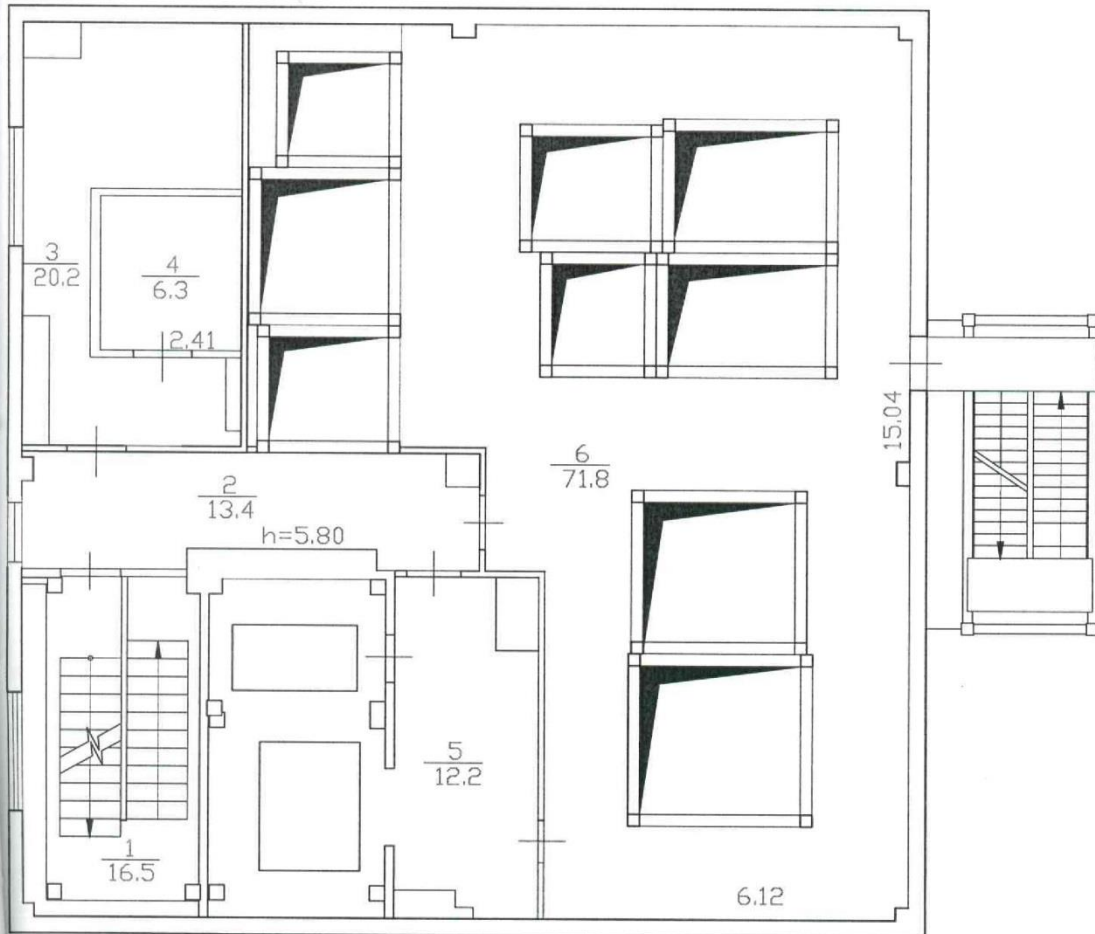


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5.Поэтажный план

Лист 4 Всего листов 14

4этаж

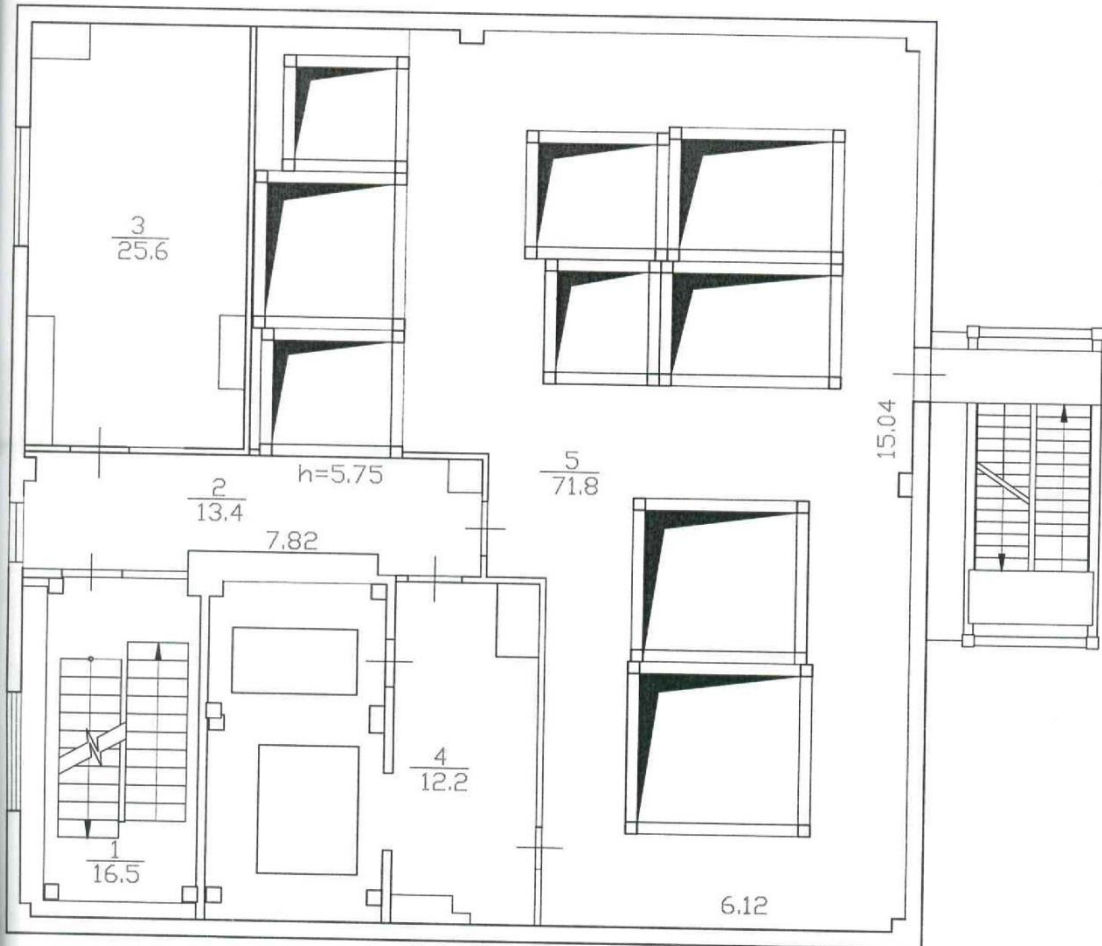


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5. Поэтажный план

Лист 5 Всего листов 14

5 этаж

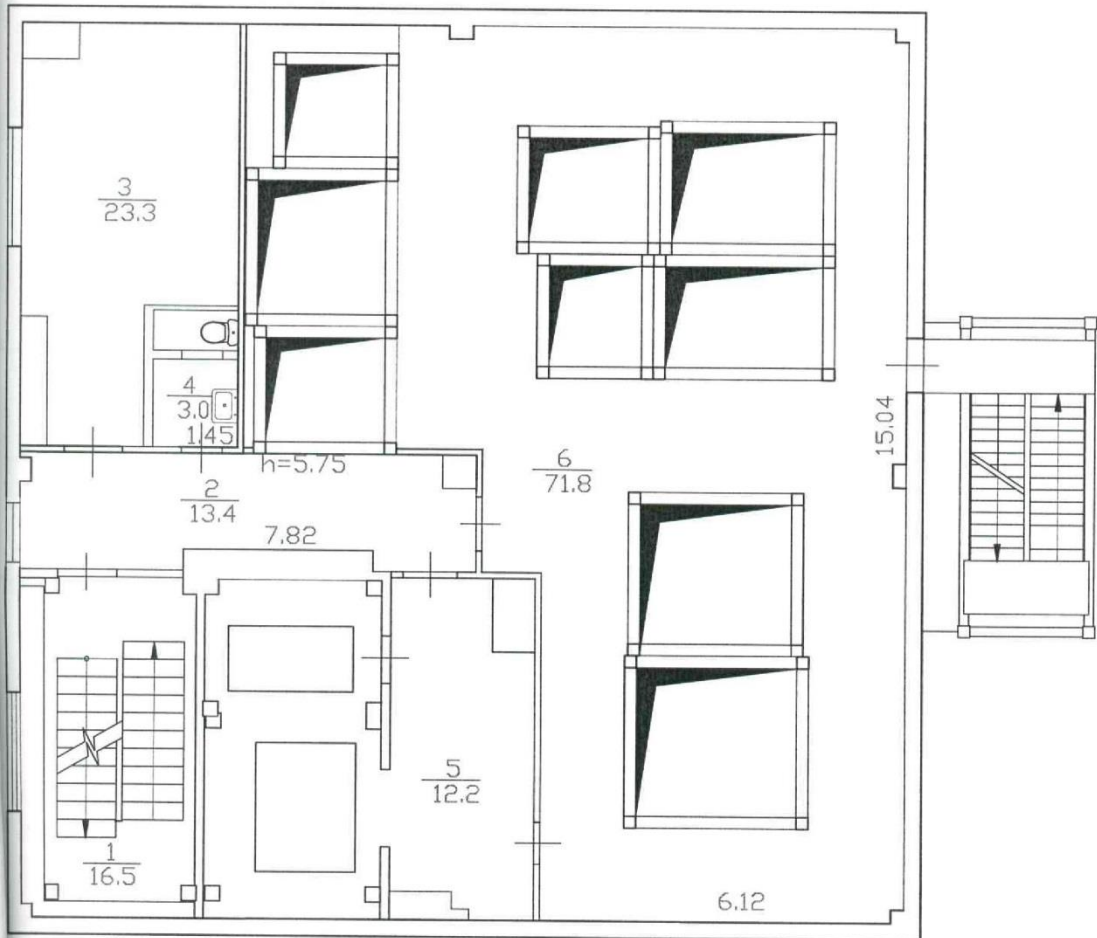


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5. Поэтажный план

Лист 6 Всего листов 14

6 этаж

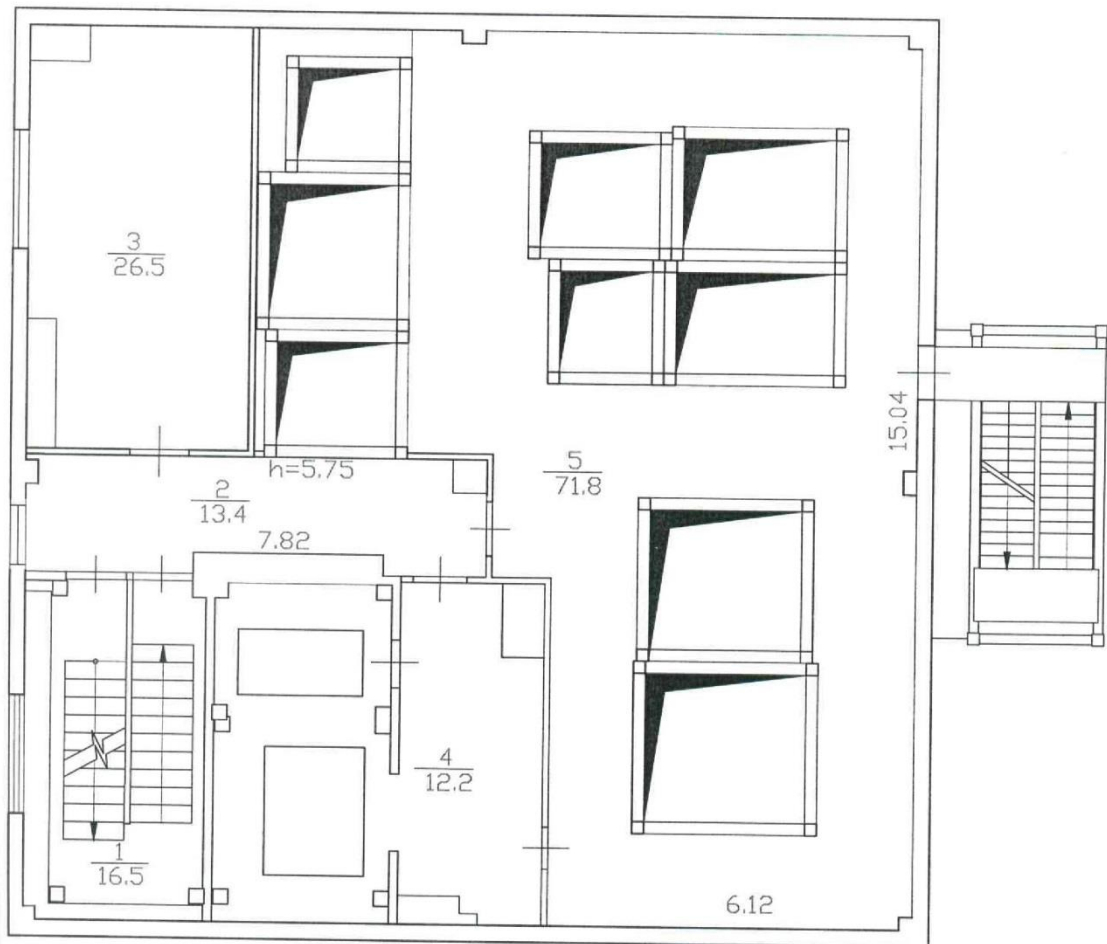


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5.Поэтажный план

Лист 7 Всего . листов14

7этаж

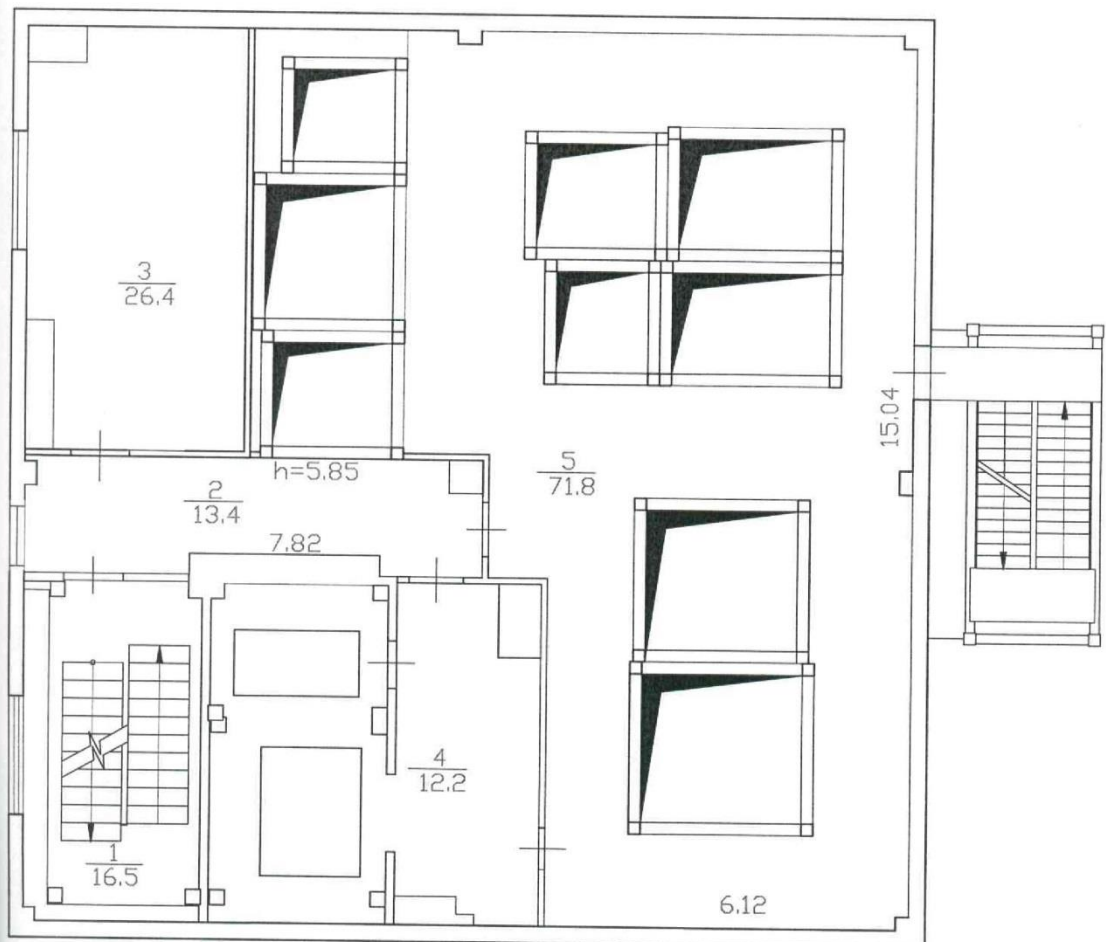


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5. Поэтажный план

Лист 8 Всего листов 14

8 этаж



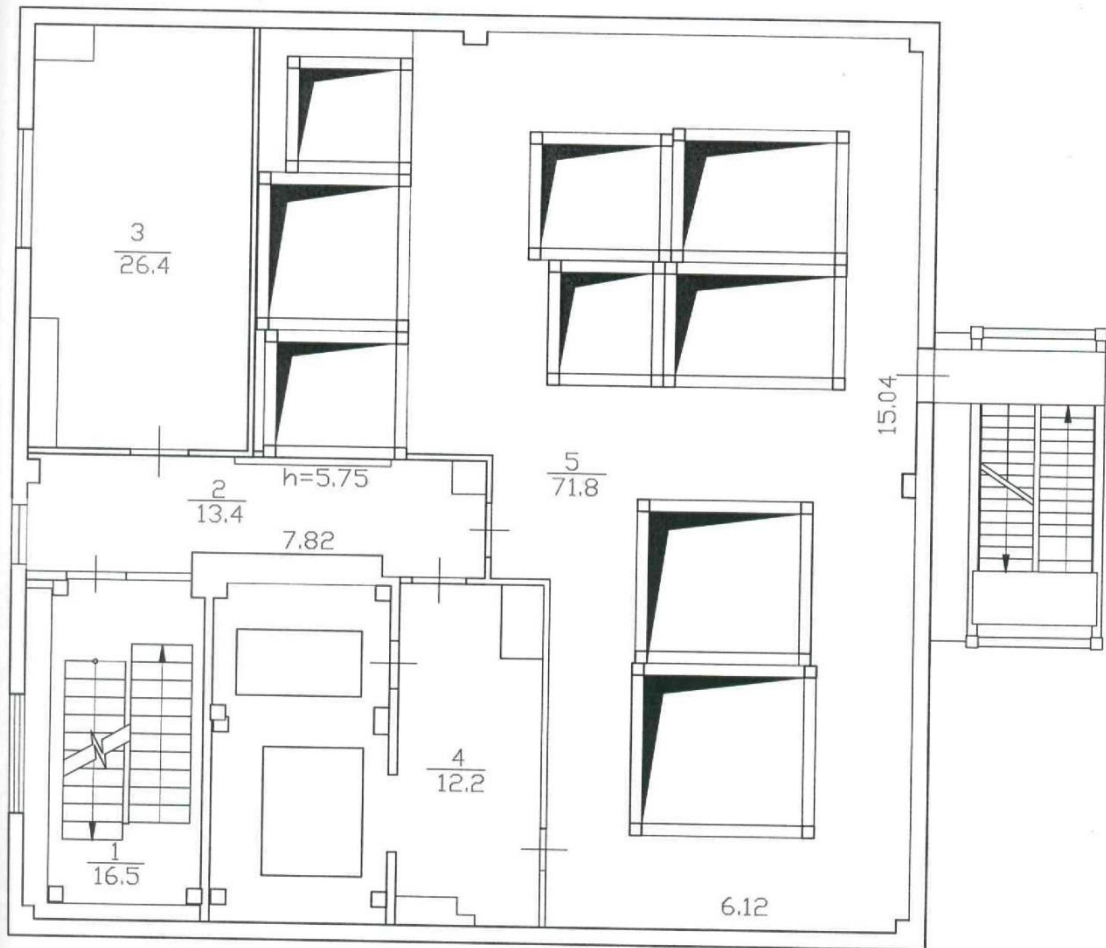
Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5.Поэтажный план

Лист 9

Всего листов 14

9этаж

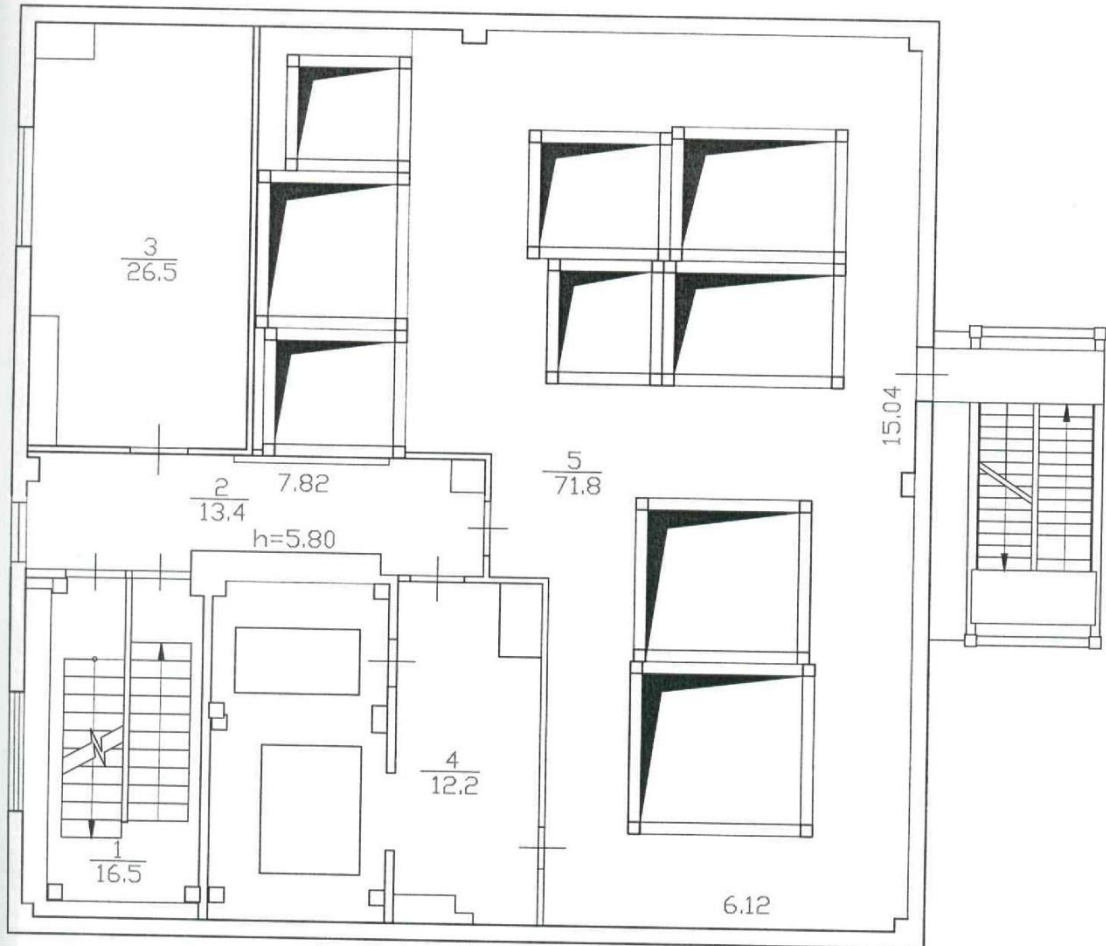


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5. Поэтажный план

Лист 10 Всего листов 14

10 этаж

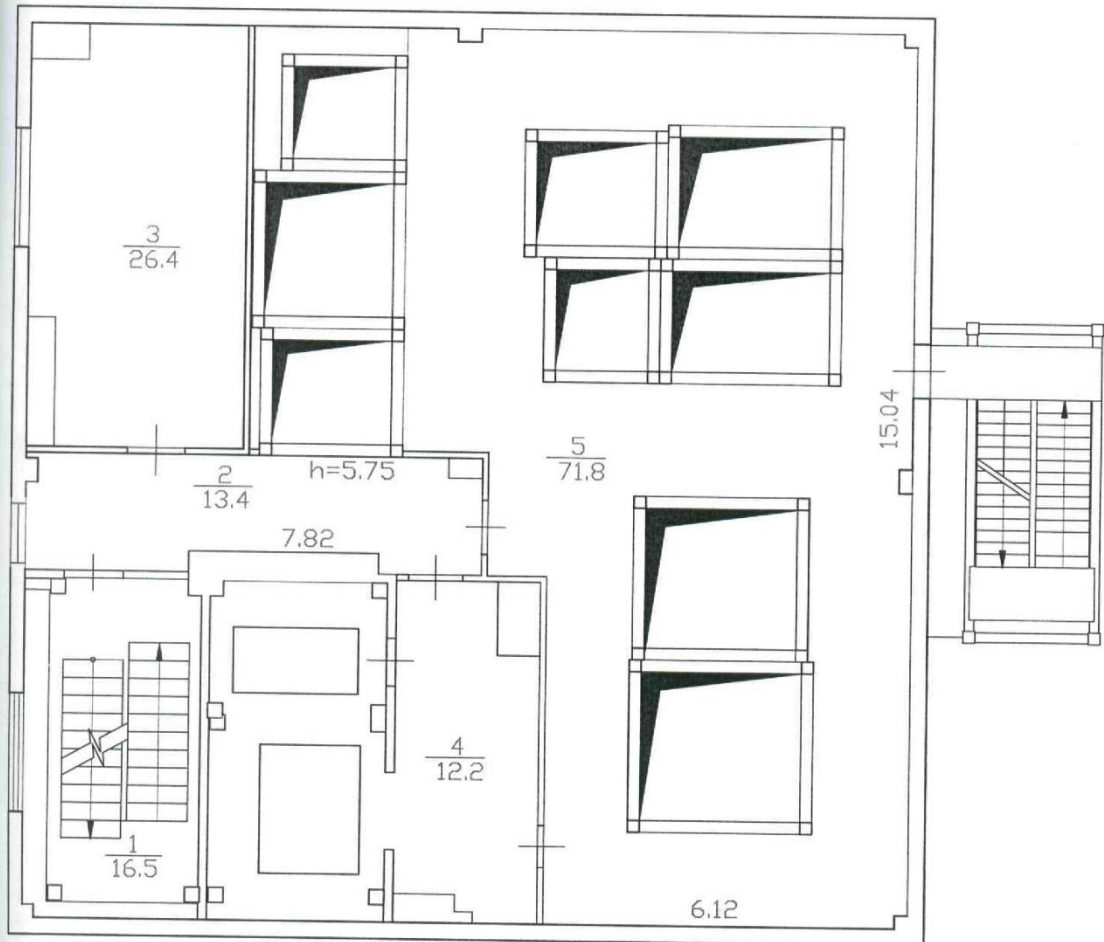


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5. Поэтажный план

Лист 11 Всего листов 14

11 этаж

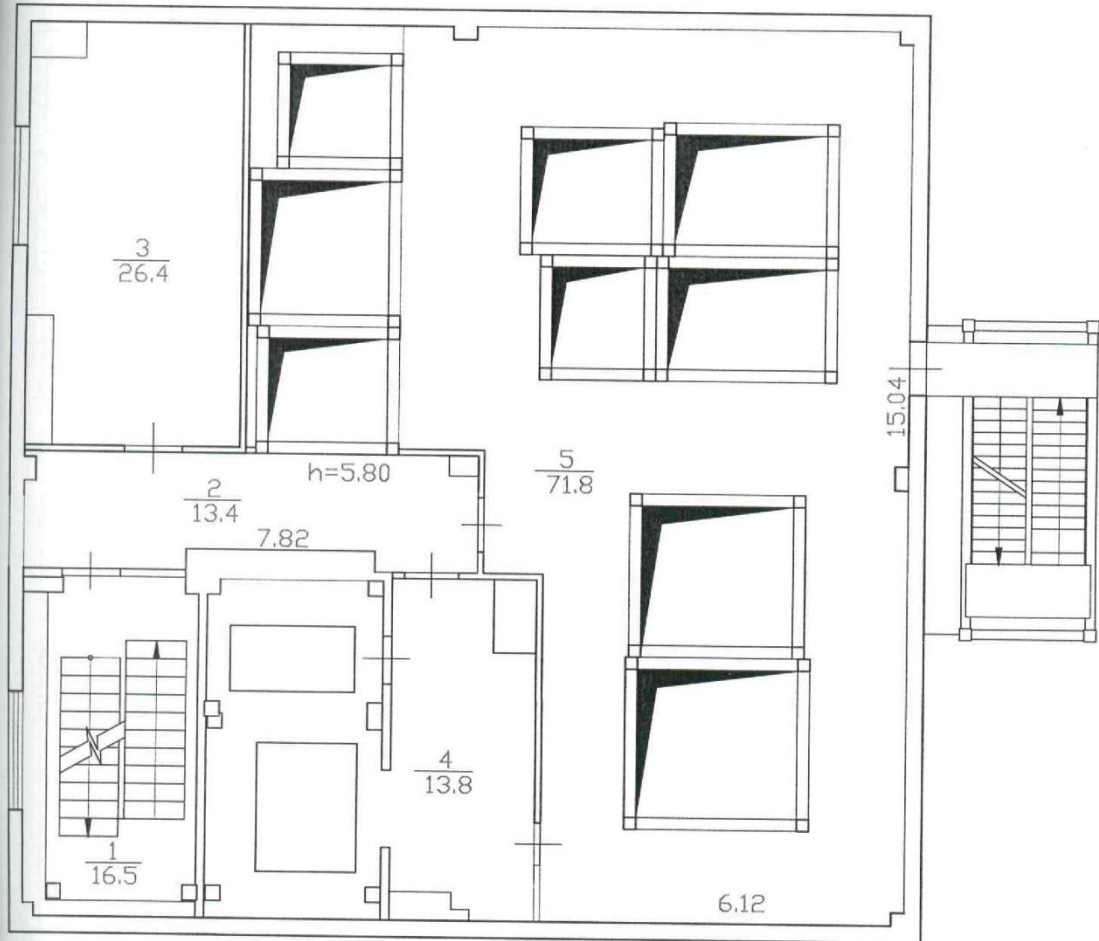


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>[Signature]</i>	Солодовников Е.В.	<i>[Signature]</i>

5.Поэтажный план

Лист 12 Всего листов 14

12этаж

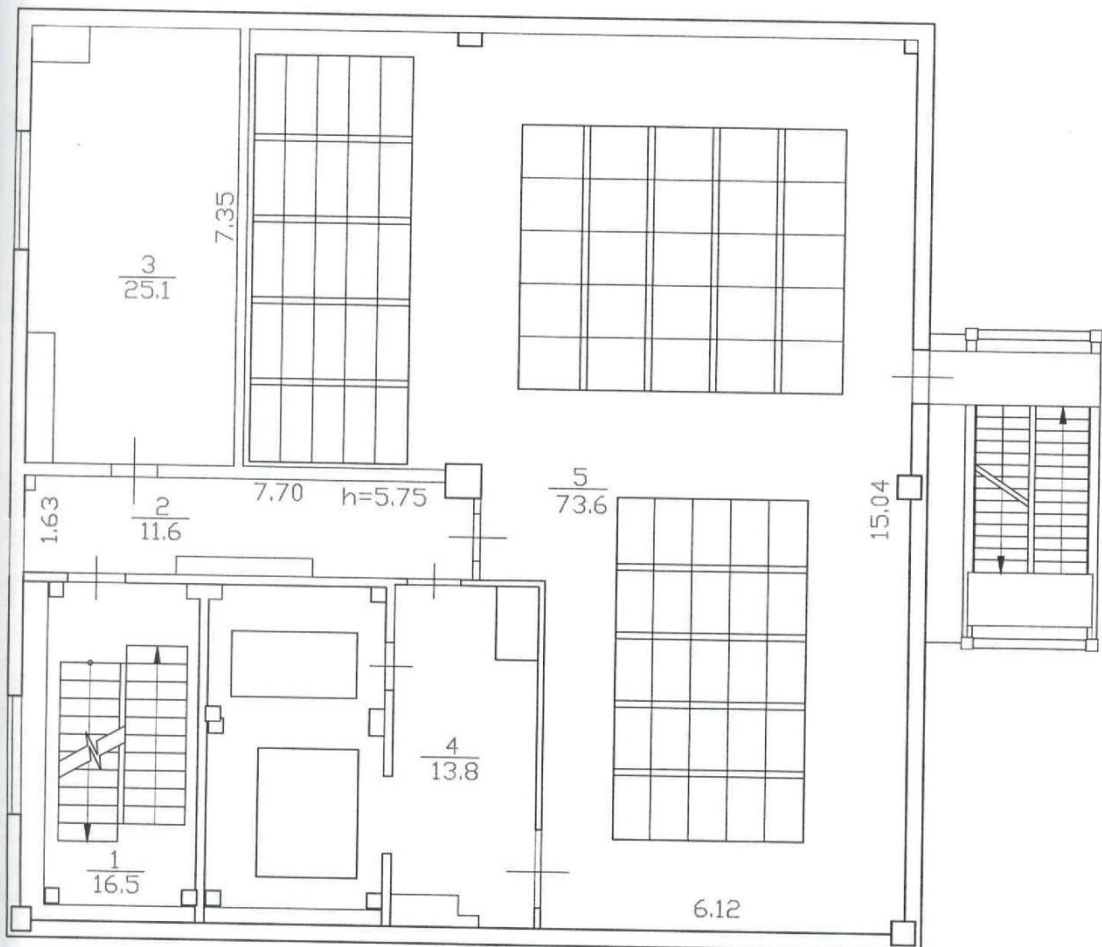


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5.Поэтажный план

Лист 13 Всего листов 14

13этаж

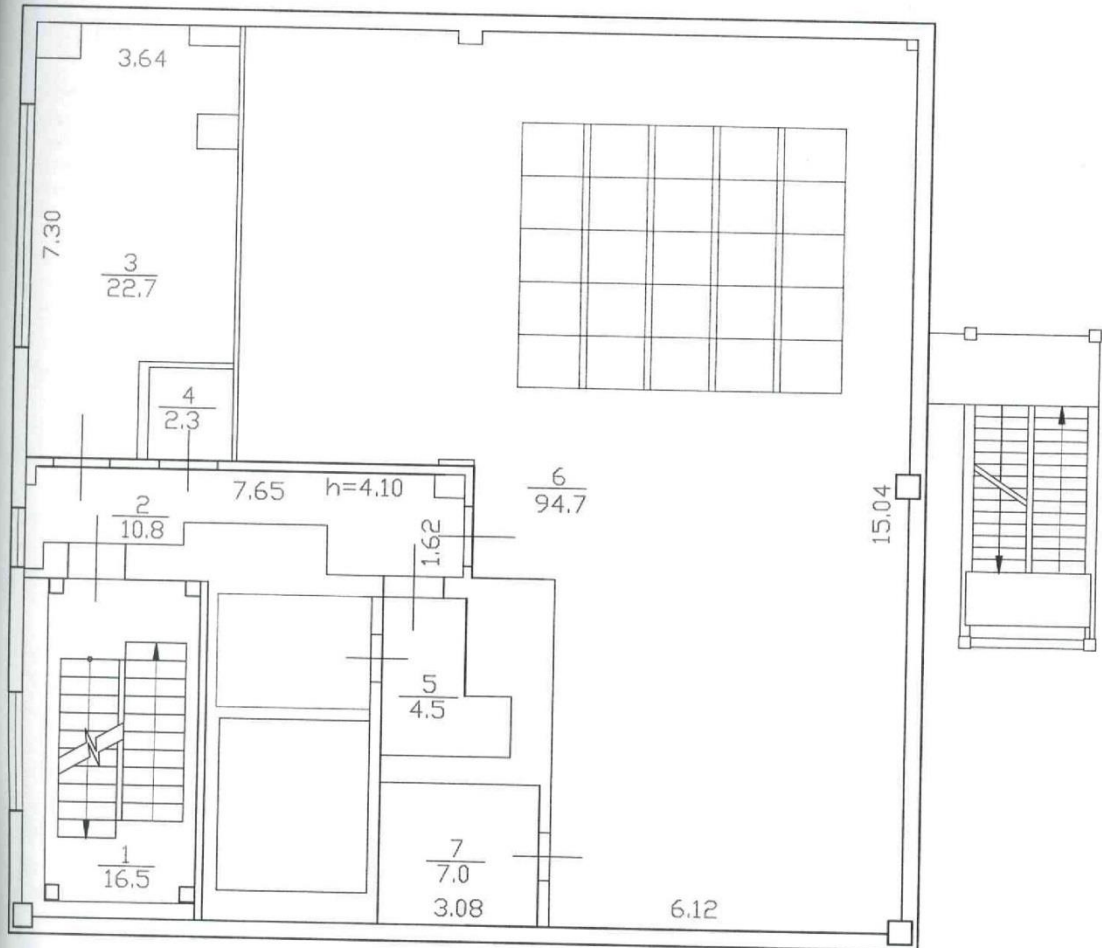


Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

5.Поэтажный план

Лист 14 Всего листов 14

14этаж



Выполнил		Проверил	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Жирнова Т.П.	<i>Жирнова Т.П.</i>	Солодовников Е.В.	<i>Солодовников Е.В.</i>

6. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ помещения	Этаж	Номер по плану	Назначение	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)	Примечание
	I	1	1	Тамбур	3,0	5,75	
			2	Лестничная клетка	7,4		
			3	Помещение испытания лифтов	136,6		
			4	Коридор	7,4		
			5	Электрощитовая	5,9		
			6	Санузел	3,3		
			7	Помещение	7,6		
			8	Лифт	2,3		
			<i>Итого по 1 этажу:</i>		173,5		
	I	2	1	Лестничная клетка	16,5	5,85	
			2	Коридор	13,4		
			3	Помещение	23,9		
			4	Санузел	2,0		
			5	Помещение	3,6		
			6	Холл	12,2		
			7	Помещение испытания лифтов	71,8		
			<i>Итого по 2 этажу:</i>		143,4		
	I	3	1	Лестничная клетка	16,5	5,70	
			2	Коридор	13,4		
			3	Помещение	22,5		
			4	Санузел	3,0		
			5	Холл	12,2		
			6	Помещение испытания лифтов	71,8		
			<i>Итого по 3 этажу:</i>		139,4		
	I	4	1	Лестничная клетка	16,5	5,80	
			2	Коридор	13,4		
			3	Помещение	20,2		
			4	Помещение	6,3		
			5	Холл	12,2		
			6	Помещение испытания лифтов	71,8		
			<i>Итого по 4 этажу:</i>		140,4		
	I	5	1	Лестничная клетка	16,5	5,75	
			2	Коридор	13,4		
			3	Помещение	25,6		
			4	Холл	12,2		
			5	Помещение испытания лифтов	71,8		
			<i>Итого по 5 этажу:</i>		139,5		
	I	6	1	Лестничная клетка	16,5	5,75	
			2	Коридор	13,4		
			3	Помещение	23,3		
			4	Санузел	3,0		
			5	Холл	12,2		

		6	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 6 этажу:</i>		140,2	
I	7	1	Лестничная клетка	16,5	5,75
		2	Коридор	13,4	
		3	Помещение	26,5	
		4	Холл	12,2	
		5	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 7 этажу:</i>		140,4	
I	8	1	Лестничная клетка	16,5	5,85
		2	Коридор	13,4	
		3	Помещение	26,4	
		4	Холл	12,2	
		5	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 8 этажу:</i>		140,3	
I	9	1	Лестничная клетка	16,5	5,75
		2	Коридор	13,4	
		3	Помещение	26,4	
		4	Холл	12,2	
		5	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 9 этажу:</i>		140,3	
I	10	1	Лестничная клетка	16,5	5,80
		2	Коридор	13,4	
		3	Помещение	26,5	
		4	Холл	12,2	
		5	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 10 этажу:</i>		140,4	
I	11	1	Лестничная клетка	16,5	5,75
		2	Коридор	13,4	
		3	Помещение	26,4	
		4	Холл	12,2	
		5	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 11 этажу:</i>		140,3	
I	12	1	Лестничная клетка	16,5	5,80
		2	Коридор	13,4	
		3	Помещение	26,4	
		4	Холл	13,8	
		5	Помещение испытания лифтов	71,8	
		<i>Итого по 12 этажу:</i>		141,9	
I	13	1	Лестничная клетка	16,5	5,75
		2	Коридор	11,6	
		3	Помещение	25,1	
		4	Холл	13,8	
		5	Помещение испытания лифтов	73,6	
		<i>Итого по 13 этажу:</i>		140,6	
I	14	1	Лестничная клетка	16,5	4,10
		2	Коридор	10,8	
		3	Помещение	22,7	
		4	Помещение	2,3	
		5	Помещение	4,5	
		6	Помещение испытания лифтов	94,7	

		7	Помещение	7,0		
			<i>Итого по 14 этажу:</i>	<i>158,5</i>		
			<i>Всего по зданию:</i>	<i>2019,1</i>		

стр. 21

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнитель		Кадастровый инженер	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 февраля 2014 г.	Жирнова Т.П.		Солодовников Е.В.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
железнодорожного пути необщего
пользования

Общества с ограниченной ответственностью
«Серпуховский лифтостроительный завод»

Москва – 2014г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ Ж.Д. ПУТИ НЕОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
СОСТАВЛЕН В СООТВЕТСТВИИ С ТИПОВЫМ ОБРАЗЦОМ, РАЗРАБО-
ТАННЫМ ГЛАВНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ ПЕРЕВОЗОК МПС И УКАЗА-
НИЕМ УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ Ж.Д. ОТ 21.06.94г. № Д.Т. 164/3

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	4
2. Экспликация пути.....	5
2.1. Ведомость ж.д. путей	5
2.2. Ведомость стрелочных переводов	5
3. Земляное полотно	5
3.1. Земляное полотно.....	5
3.2. Водоотводные устройства и искусственные сооружения.....	6
4. Верхнее строение пути	6
4.1. Балласт.....	6
4.2. Загрязняемость балластного слоя.	6
4.3. Шпалы.	7
4.4. Рельсы	7
4.5. Верхнее строение пути на стрелочных переводах.....	7
4.6. Закрепление от угона.	8
5. РЕЛЬСОВЫЕ И ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ СКРЕПЛЕНИЯ	8
6. ПУТЕВЫЕ ЗАГРАЖДЕНИЯ И ПЕРЕЕЗДЫ.	8
6.1. Железнодорожные упоры.....	8
6.2. Переезды.	9
6.3. Воздушные пересечения.	9
7. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ	9
7.1. Здания и сооружения ж.д. хозяйства.	9
7.2. Служебно-технические здания.	9
8. ПОДВИЖНОЙ СОСТАВ	10
8.1. Локомотивы	10
8.2. Вагонный парк.....	10
9. НЕГАБАРИТНЫЕ МЕСТА И ОПАСНЫЕ МЕСТА.....	10
10. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ	10
ПОГРУЗОЧНО – ВЫГРУЗОЧНЫХ МЕСТ.	10
10.1. Наличие договора на подачу - уборку вагонов.....	10
10.3. Наличие таможенных складов временного хранения.	11
10.4. Наименование погрузочно-выгрузочного места,	11
местоположение, длина, вместимость.	11
10.5. Техничко-технологическая характеристика выгрузочного места.	11
11. ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА МАНЕВРОВОЙ РАБОТЫ.....	12

ВВЕДЕНИЕ

Железнодорожный путь необщего пользования является собственностью Общества с ограниченной ответственностью «Серпуховский лифтостроительный завод» (ООО «СЛЗ»).

Место примыкания железнодорожного пути необщего пользования: ООО «СЛЗ» лежит на продолжении пути №31 ООО «КСК - Темп».

Граница железнодорожного пути необщего пользования:
- знак «Граница железнодорожного подъездного пути», установленный на расстоянии 27,7 м от въездных ворот ООО «СЛЗ» в сторону ООО «КСК - Темп».

Наличие предохранительного тупика и его длина:
Предохранительный тупик в месте примыкания отсутствует.

Дата заключения договора на эксплуатацию железнодорожного пути необщего пользования и срок его действия: _____.

Порядок подачи и уборки вагонов:

Подача и уборка вагонов производится маневровым порядком, локомотивом ОАО «РЖД».

Маневровая работа на территории железнодорожного пути необщего пользования осуществляется локомотивом ОАО «РЖД».

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

- 1.1. Общая протяжённость пути – 334,6 м.
- 1.2. Максимальный уклон – 17,5 ‰ в сторону Упора;
- 1.3. Максимальный уклон в пределах полезной длины – 17,5 ‰ в сторону Упора;
- 1.4. Минимальный радиус кривой – 388 м.
- 1.5. Суммарная вместимость погрузочно-выгрузочных мест - 6 условных вагонов.
- 1.6. Примыкание других ж.д. путей к железнодорожному пути необщего пользования ООО «СЛЗ»: нет

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПУТИ

2.1. Ведомость ж.д. путей.

Таблица 1.

№ пути	Специализация пути	Граница пути			Длина пути, м		Вместимость, ваг.	Примечания
		от	через стрелки	до	полная	полезная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
31	Погрузочно - выгрузочный	Знак «ГПП»	-	Упор	334,6	333	23	
Итого					334,6	333	23	

2.2. Ведомость стрелочных переводов

Таблица 2.

№ стр.пер.	От пикета	До пикета	№ пути	Полная длина, м	Вид стр.перевода	Марка крестовины	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
нет							

3. ЗЕМЛЯНОЕ ПОЛОТНО

3.1. Земляное полотно

Таблица 3.

№ пути	От пикета	До пикета	Наличие выемок или насыпей	Наличие деформаций	Дата внесения изменений, ФИО, должность
1	2	3	4	5	6
31	0+00,0	1+60,0	слева насыпь	нет	
31	1+60,0	3+34,6	площадка	нет	

3.2. Водоотводные устройства и искусственные сооружения.

Таблица 4.

№ пути	От пикета	До пикета	Водоотводное устройство право/лево	Вид искусственного сооружения	Примечания
1	2	3	4	5	6
31	нет				

4. ВЕРХНЕЕ СТРОЕНИЕ ПУТИ

4.1. Балласт

Таблица 5.

№ пути	От пикета	До пикета	Род балласта	Толщина, см	Загрязнение, %	Дата внесения изменений
1	2	3	4	5	6	7
31	0+00,0	2+25,0	щебень	15-24	0	
31	2+25,0	3+34,6	забетонировано			

4.2. Загрязняемость балластного слоя.

Таблица 6.

№ пути	От пикета	До пикета	Загрязняемость, м	Дата внесения изменений, ФИО, должность
1	2	3	4	5
нет				

4.3. Шпалы.

Таблица 7.

№ пути	От пикета	До пикета	Эпора шпал/кол-во материала изготовления	Состояние	Примечания
1	2	3	4	5	6
31	0+00,0	3+34,6	1840/616 дер.	удовл.	

4.4. Рельсы.

Таблица 8.

№ пути	От пикета	До пикета	Длина пути, м	Тип рельсов	Длина звеньев	Состояние	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8
31	0+00,0	3+34,6	334,6	Р-65	12,5м;	удовл.	

4.5. Верхнее строение пути на стрелочных переводах

Таблица 9.

№ стр.пер.	Тип рельсов	Подрельсовые основания.		Вид балласта	Промежуточные скрепления	Примечания
		брусья,шт.	шпалы,шт.			
1	2	3	4	5	6	7

4.6. Закрепление от угона.

Таблица 10.

№ пути	Тип противоугонов	Количество	Примечания
1	2	3	4
31	нет		

5. РЕЛЬСОВЫЕ И ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ СКРЕПЛЕНИЯ.

Таблица 11

№ пути	Накладки		Промежуточные крепления			Дата внесения изменений, ФИО, должность
	тип накладок	кол-во	тип крепления	кол-во	кол-во подкладок	
1	2	3	4	5	6	7
31	2-х головые	104	клемные болты	2464	1232	
			закладные болты	2464		

6. ПУТЕВЫЕ ЗАГРАЖДЕНИЯ И ПЕРЕЕЗДЫ.**6.1. Железнодорожные упоры.**

Таблица 12.

№ пути	Тип упора	Материал засыпки	Состояние	Дата внесения изменений, ФИО, должность
1	2	3	4	5
31	ж.б. с автосцепкой	нет	удов.	

6.2. Переезды.

Таблица 13.

№ п/п	№ пути	Пикетаж оси переезда	Тип переезда	Ширина (м)	Материал покрытия	Угол сечения в градусах	Состояние	Дата внесения изменений ФИО, должность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	31	1+95,8	Технологический проезд	13,4	ж.б.	45	удов.	

6.3. Воздушные пересечения.

Таблица 14.

№ п/п	№ пути	Пикетаж оси пересечения	Тип пересечения	Высота подвески, мм.	Угол сечения в градусах	Дата внесения изменений ФИО, должность
1	2	3	4		5	6
нет						
1	31	0+58,7	ЛЭП	6000	45	
2	31	0+76.7	Трубопровод	5000	90	

7. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**7.1. Здания и сооружения ж.д. хозяйства.**

-

7.2. Служебно-технические здания.

Таблица 15.

№ п/п	Наименование	Наличие высокой платформы (рампы)	Номер пути	Состояние	Дата внесения изменений ФИО, должность
1	2	3	4	5	6
1	Крытый склад с рампой	нет	31	удов.	

9

8. ПОДВИЖНОЙ СОСТАВ

8.1. Локомотивы

-

8.2. Вагонный парк

-

9. НЕГАБАРИТНЫЕ МЕСТА И ОПАСНЫЕ МЕСТА

Таблица 16.

№ пути	Наименование сооружения	Место расположения, пикет	Расстояние от оси пути, м	Опасная сторона при движении от границы пути
1	2	3	4	5
31	въездные ворота	0+27,7	2,93	слева
			2,90	справа
31	заезд на пандус h от 0 до 1,2 м.	от 2+21.5 до 2+42,8	от 3,10 до 2,84	справа
31	пандус h = 1,2 м.	от 2+37.1 до 2+42,8	от 2.84 до 2,81	справа
31	въездные ворота	2+42,8	2,28	слева
			2,54	справа
31	рампа h = 1,2 м.	от 2+42,8 до 3+18,8	от 2,07 до 1,88	справа
31	ограждение	от 3+18,8 до 3+34,6	от 2.47 до 2,44	справа

10. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ ПОГРУЗОЧНО – ВЫГРУЗОЧНЫХ МЕСТ.

10.1. Наличие договора на подачу - уборку вагонов.

10.2. Наличие лицензий.

10.3. Наличие таможенных складов временного хранения.

Нет.

10.4. Наименование погрузочно-выгрузочного места, местоположение, длина, вместимость.

Таблица 18.

№ п/п	№ пути	От пикета	До пикета	Наименование погрузочно-выгрузочного места	длина м	вместимость в усл. ваг.
1	2	3	4	5	6	7
1	31	2+42,8	3+33,9	Крытый склад с рампой, справа	91,1	6

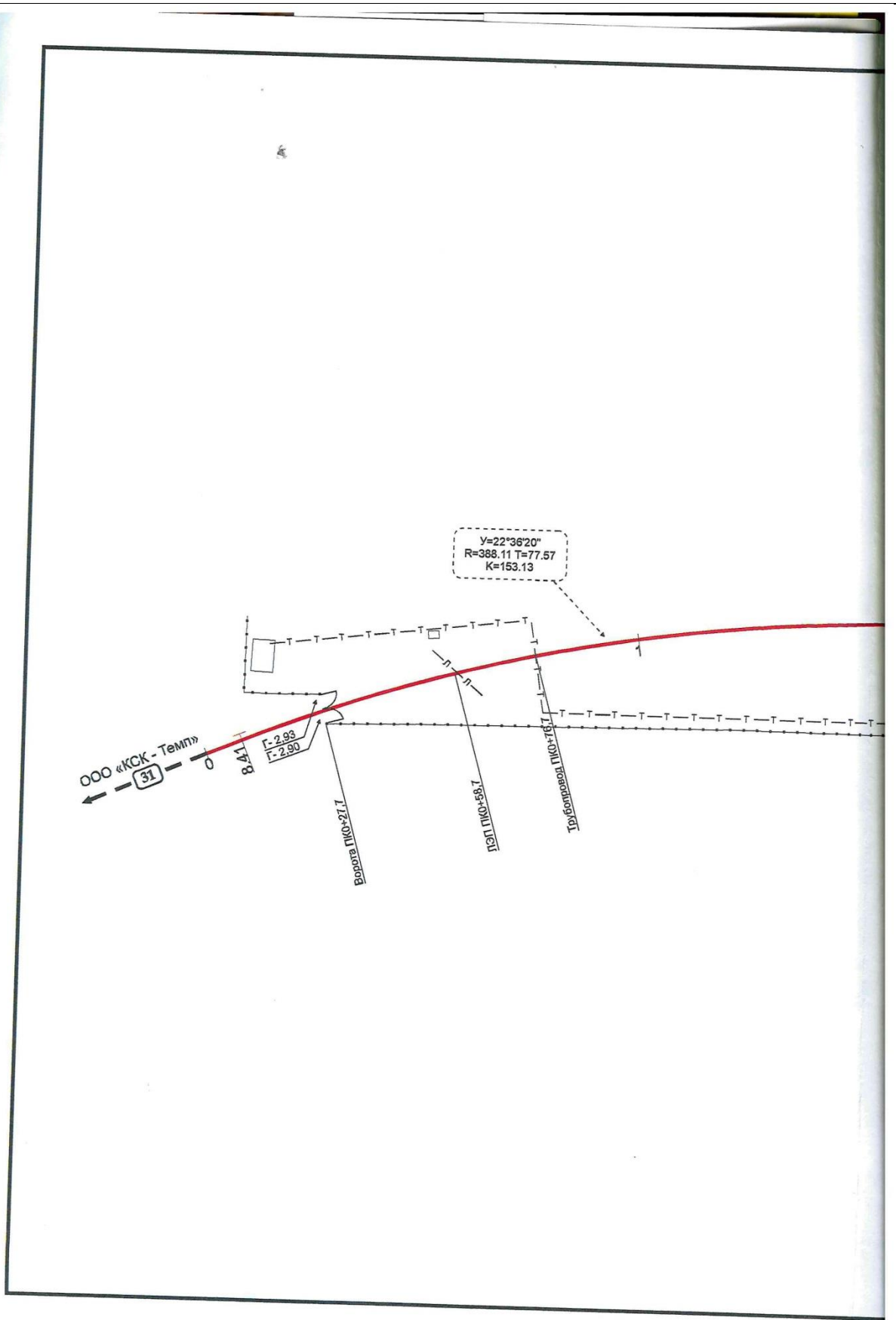
10.5. Техничко-технологическая характеристика выгрузочного места.

Таблица 19.

№ п/п	№ пути	Наименование погрузочно-выгрузочного места	Средне суточный вагонооборот	Перечень перерабатываемых грузов	Перечень перерабатываемых опасных грузов	Средства механизации
1	2	3	4	5	6	7
1	31	Открытая площадка, слева	6	металл листовой в пачках, металлопрокат, металлоконструкции, ж.б. конструкции, пиломатериалы, стройматериалы, технологическое оборудование, лифтовое оборудование, цепи в бухтах, троса в бухтах, кабельная продукция, тарно-штучные	нет	мостовой кран, автопогрузчик, электропогрузчик

11. ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА МАНЕВРОВОЙ РАБОТЫ.

Маневровая работа на железнодорожном пути необщего пользования ООО «СЛЗ» осуществляется согласно Инструкции о порядке обслуживания и организации движения на пути необщего пользования, разработанной на основании Приказа Минтранса России от 21.12.2010 г №286 (в ред. Приказов Минтранса России от 12.08.2011 №210, от 04.06.2012 №162, от 13.06.2012 3 164) об утверждении Правил технической эксплуатации железных дорог Российской Федерации и приложений №7 и №8 (в редакции Приказа Минтранса России от 04.06.2012 №162) и данных настоящего Технического паспорта железнодорожного пути необщего пользования.





Саморегулируемая организация
основанная на членстве лиц выполняющих инженерные изыскания
(вид саморегулируемой организации)
Некоммерческое партнерство Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания» (НП «Центризыскания»)
(полное наименование саморегулируемой организации, адрес, электронный адрес в сети "Интернет"):
129090, Москва, Большой Балканский пер., д.20, стр.1, www.np-ciz.ru, СРО-И-003-14092009

регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций)

г. Москва
(место выдачи Свидетельства)

“ 08 ” сентября 20 11 г.
(дата выдачи Свидетельства)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0044.06-2009-7704012372-И-003

Выдано члену саморегулируемой организации **Обществу с ограниченной ответственностью «Железнодорожная компания ЭЛЬФ», ОГРН 1027739079081, ИНН 7704012372, Российская Федерация, 121069, г. Москва, ул. Большая Молчановка, д. 23/38, стр. 1**
(полное наименование юридического лица)
(фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя), ОГРН (ОГРНИП), ИНН, адрес местонахождения (место жительства),

дата рождения индивидуального предпринимателя)

Основание выдачи Свидетельства **решение Правления НП «Центризыскания»**

(наименование органа управления саморегулируемой организации,

Протокол № 58 от «08» сентября 2011 года

номер протокола, дата заседания)

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с “ 08 ” сентября 20 11 г.

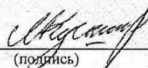
Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного 16.06.2011 г. СРО-И-003-14092009-00944

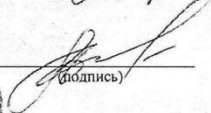
(дата выдачи, номер Свидетельства)

Президент
(должность уполномоченного лица)


(подпись)

Л.Г. Кушнир
(инициалы, фамилия)

Генеральный директор
(должность уполномоченного лица)


(подпись)

А.В. Акимов
(инициалы, фамилия)



Приложение
к Свидетельству о допуске к определенному
виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального
строительства.
от 08.09.2011
№ 0044.06-2009-7704012372-И-003

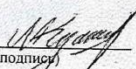
Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные
объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)¹
и о допуске к которым член **Некоммерческого партнерства «Центральное объединение**
(полное наименование саморегулируемой организации)
организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания»
Общество с ограниченной ответственностью «Железнодорожная компания ЭЛЬФ»
(полное наименование члена саморегулируемой организации)
имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ ²
1.	1. Работы в составе инженерно-геодезических изысканий 1.3. Создание и обновление инженерно-топографических планов в масштабах 1:200 - 1:5000, в том числе в цифровой форме, съемка подземных коммуникаций и сооружений 1.4. Трассирование линейных объектов 1.6. Специальные геодезические и топографические работы при строительстве и реконструкции зданий и сооружений

_____ в праве заключать договоры
(полное наименование члена саморегулируемой организации)
по осуществлению организации работ по _____
стоимость которых по одному договору не превышает (составляет)

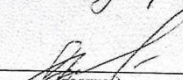
_____ ³
(сумма цифрами и прописью в рублях Российской Федерации)

Президент
(должность уполномоченного лица)


(подпись)

Л.Г. Кушнир
(инициалы, фамилия)

Генеральный директор
(должность уполномоченного лица)


(подпись)

А.В. Акимов
(инициалы, фамилия)



¹ В зависимости от вида объектов капитального строительства указать: "объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии", или "объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)", или "объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии)".

² Виды работ указываются в соответствии с Перечнем видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденным Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 (зарегистрирован в Минюсте России 15 апреля 2010 г., регистрационный № 16902; Российская газета, 2010, № 88), в редакции Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 23 июня 2010 г. № 294 (зарегистрирован в Минюсте России 9 августа 2010 г., регистрационный № 18086; Российская газета, 2010, № 180).

³ Указать: "строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства" или "подготовке проектной документации для объектов капитального строительства".

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
1	ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ СЕТИ		Материал трубопроводов высокого давления — труба электросварная Ø219 L – 27м.п., Ø159 L – 365м.п., Ø108 L- 16м.п., труба ПЭ 100 SDR 11 Ø160 L- 145м.п., Ø110 L – 20м.п. Материал трубопроводов среднего давления — труба ПЭ 80 SDR17,6 Ø 225,L – 120м.п., Ø160 L – 76,5 м.п. Год ввода в эксплуатацию — 2013.
2	Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: нежилое, транспортное, сооружения железнодорожного транспорта, протяженность 335 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	50:32:0040131:2090	Протяженность 335 п.м. Год ввода в работу -2015
3	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 845,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, район д. Ивановское	50:32:0040131:1578	Площадь 845,9 кв. м. Объем здания - 4871,7 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2013
4	Локальные вычислительные и телефонные сети испытательной башни		Сети связи – кабель FTP 2x0,51 (24AWG) – 460 м.п. Кросс- бокс КБ-1 – 1шт (5й этаж). Год ввода в работу - 2013.
5	Навес для складирования заготовок деревянной тары		Площадь S-268,8м ² , высота средняя — 5м. Объем – 1344м ³ . Год ввода — 2015.
6	Навес для складирования отходов (АХО)		Площадь S- 80 м ² , высота средняя — 3,5 м. Объем – 280м ³ . Год ввода — 2015.
7	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, площадь 46 200 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, д. Ивановское	50:32:0040131:1577	Площадь 46 200 кв. м. Объем здания - 519 559 куб. м. Год ввода в эксплуатацию 2013
8	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажное, площадь 5 319,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1	50:32:0040131:1566	Площадь 5319,4 кв. м Объем 25360,8 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2014
9	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 15 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, д. Ивановское	50:32:0040131:1564	Площадь 15 кв. м. Объем 103,5 куб. м. Год ввода в эксплуатацию 2013

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
10	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, площадь 32,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, д. Ивановское	50:32:0040131:1567	Площадь 32,3 кв. м. Объем 153,1 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2013
11	Здание, назначение: нежилое здание, 14-этажное, площадь 2 019,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	50:32:0040131:1565	Площадь - 2019,1 кв. м. Объем - 20126,2 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2014
12	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, площадь 47,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, сельское поселение Васильевское, д. Ивановское	50:32:0040131:1576	Площадь 47,6 кв. м. Объем здания - 213,9 куб. м. Год ввода в эксплуатацию 2013
13	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, площадь 81 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	50:32:0040131:1568	Площадь здания 81 кв. м. Объем здания - 523,7 куб. м. Год ввода в эксплуатацию 2013
14	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажное, площадь 81,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское, строение №1	50:32:0040131:1582	Площадь 81,7 кв. м. Объем - 269,6 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2014
15	Ограждение железобетонное		Ограждение глухое железобетонное. Высота ограждения - 2,5м. Протяженность составляет 1373,66 м.п. Год ввода — 2013.
16	ПОДЗЕМНЫЙ ГАЗОПРОВОД высокого давления		Труба Ø159, протяженностью 950 м.п. Год ввода в эксплуатацию — 2013.
17	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, площадь 3 521,3 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	50:32:0040131:2092	Площадь 3521,3 кв. м. Объем - 51997,08 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2014
18	Производственно-складская бетонная площадка		Общая площадь - 164 кв. м. Год ввода – 2013.
19	СЕТИ ВОДОПРОВОДА (внеплощадочные)		Построен из трубы ПЭ 100 SDR17 315x18,7 «питьевая», L – 1360м.п. трубы ПЭ 100 SDR17 160x9,5 «питьевая», L- 13,3м.п., трубы электросварной Ст.3 Ø325, L – 80,5м.п. Прокладка – подземная, год ввода в эксплуатацию – 2013.
20	СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ (внеплощадочные)		Проложены из трубы ПЭ 100 SDR17 125x7,4 «техническая». L – 1950 м.п., труба электросварная Ст.3 Ø127, L – 34 м.п. Прокладка подземная, год ввода в эксплуатацию – 2013.

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
21	Склад баллонов с негорючими газами, назначение: нежилое, площадь 25,2 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	50:32:0040131:1945	Площадь - 25,2 кв. м. Объем здания - 112,6 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2014
22	Склад масел, назначение: нежилое, площадь 24 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, д. Ивановское	50:32:0040131:2091	Площадь - 24 кв. м. Объем здания - 108,8 куб. м. Год ввода в эксплуатацию - 2014
23	Сооружение, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 234 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1556	Состав водопровода: труба НПВХ Ø160 L-75м.п., труба ПЭ80 Ø110 L-57м.п., труба стальная электросварная Ø325 L- 60м.п., Ø108 L- 60м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
24	Ливневая канализация с кровли, назначение: канализации, протяженность 1 871 м., количество этажей 0, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1552	Состав трубопроводов: труба из высокопрочного чугуна Ø700 L-261м.п., Ø600 L- 197м.п., Ø 400 L – 343,5м.п., Ø300 L – 64,5м.п., Ø200 L – 118м.п., Ø150 L-125,5м.п., Ø100 L- 21м.п., труба стальная электросварная Ø630 L-6м.п., Ø426 L – 14м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
25	Сооружение, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 161 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1553	Состав: труба стальная электросварная Ø530 L-20м.п., Ø 426 L – 18м.п., труба из высокопрочного чугуна ЧШ(БП)1 Ø250 L – 143м.п., Ø200 L – 295м.п., Ø150 L – 697м.п., Ø100 L – 83м.п., Ø50 L – 6м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
26	Сооружение, назначение: сооружения канализации, протяженность 2 311 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1557	Состав трубопровода: труба из высокопрочного чугуна ЧШ(БП)1 Ø400 L- 94м.п., Ø300 L – 72м.п., Ø250 L– 438м.п., Ø200 L- 974м.п., труба стальная электросварная Ø530 L – 6м.п., Ø 426 L – 12м.п. Год ввода в эксплуатацию - 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
27	Сооружение, назначение: сооружения связи, протяженность 448 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1554	Кабель марки ГППЭпЗБ 10х2х0,5 общей длиной - 640м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
28	Сооружение, назначение: сооружения водозаборные, протяженность 2 582 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1571	Труба из высокопрочного чугуна Ø300 L – 1066,8 м.п., Ø150 L -15,5м.п., Ø100 L – 178м.п., труба стальная электросварная Ø273 L – 72,85 м.п., Ø150 L – 550м.п., Ø125 L – 550м.п., труба ПЭ 100 SDR17 Ø160 L – 40,5м.п., Ø 50 L – 122м.п. Год ввода в эксплуатацию – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
29	Сооружение, назначение: иное сооружение (наружное освещение), протяженность 1 010 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1570	Напряжение питания наружного освещения 3фазы, 0,4кВ. 1. Наружное освещение - выполнено надземным способом по периметру ООО «СЛЗ» частично на металлических опорах, частично по наружным стенам производственного корпуса. 1. Опоры стальные серии ОС – 21шт. смонтированы. 2. Светильники установлены – 17шт. на производственном корпусе, 7шт. на прирельсовом складе, 21шт. на опорах. 3. Провод СИП -2 3x25+54,6 - смонтировано примерно 0,9 км. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
30	Сооружение, назначение: иное сооружение (сети теплоснабжения), протяженность 1 042 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:0040131:1569	Изоляция надземной части выполнена из полиуретановой скорлупы S30мм с последующим покрытием оцинковкой. Состав трубопровода: труба стальная электросварная Ø 250 L-1090м.п., Ø200 L- 26м.п. Ø100 L- 16м.п., Ø80 L- 40м.п., Ø40 L-18м.п., Ø32 L- 18м.п., Ø25 L- 54м.п., Ø20 L – 50м.п., Ø15 L-26м.п., труба предизолированная подземная Ø219 L- 99м.п., Ø108 L- 50 м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
31	Сооружение, назначение: иное сооружение (кабельные линии 0,4 кВ), протяженность 121 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1555	Марка кабеля ВВГ нг LS, сечение 5x95 ² - L– 440м.п., 5x50 ² - L- 340м.п., 5x35 ² - L – 590м.п., 5x16 ² - L – 470м.п., суммарной длины 1840м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
32	Сооружение, назначение: иное сооружение (кабельные линии 10 кВ), протяженность 401 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, в районе д. Ивановское	50:32:0040131:1558	Марка кабеля АПВ Пуг 2x3(1x240 ²). Суммарная длина 830м.п. Год ввода – 2013. Фактические данные о протяженности не совпадают с данными свидетельства о государственной регистрации права.
33	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,	50:32:004 01 31:1731	Площадь - 5107 кв. м

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
	разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 107 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское		
34	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 9 076 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:004 01 31:1732	Площадь - 9076 кв. м
35	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 67 934 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:004 01 31:1733	Площадь - 67934 кв. м
36	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 29 014 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:004 01 31:1734	Площадь - 29014 кв. м
37	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства	50:32:004 01 31:1735	Площадь - 9727 кв. м

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
	лифтостроительного завода, площадь 9 727 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское		
38	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 11 564 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:004 01 31:1736	Площадь - 11564 кв. м
39	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 6 756 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:004 01 31:1737	Площадь - 6756 кв. м
40	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 5 554 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское	50:32:004 01 31:1738	Площадь - 5554 кв. м
41	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства лифтостроительного завода, площадь 2 683 кв. м, адрес	50:32:004 01 31:1739	Площадь - 2683 кв. м

№п.п.	Наименование объекта	Кадастровый номер	Характеристики
	(местонахождение) объекта: Московская область, Серпуховский район, район д. Ивановское		
42	Объект незавершенного строительства - общежитие		Площадь – 758,26 кв.м. Фундамент – бетонные блоки 0,6X0,4X2,4 Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения, отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация. Наружного подключения к коммуникациям нет.
43	Объект незавершенного строительства – столовая		Площадь – 325,26 кв.м. Фундамент – бетонные блоки 0,6X0,4X2,4 Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения, отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация. Наружного подключения к коммуникациям нет.
44	Объект незавершенного строительства – Мини-ТЭЦ		Площадь – 772,69 кв.м. Фундамент – кирпичный, высота 0,7м Материал стен – сэндвич-панели Коммуникации – внутри проведена разводка электроснабжения и пожарного водопровода. Наружное подключение к коммуникациям – газ, электричество.

Сведения
о подключенных инженерных коммуникациях по п.1

№п.п.	Кадастровый номер	Объект	Подключенные коммуникации
1	50:32:0040131:1576	КПП-1	электроснабжение, водоснабжение, канализация
2	50:32:0040131:1565	Испытательная башня	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
3	50:32:0040131:1566	Административно-бытовой корпус	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
4	50:32:0040131:1568	Насосная станция пожаротушения	электроснабжение, теплоснабжение
5	50:32:0040131:1582	Переход	электроснабжение, теплоснабжение
6	50:32:0040131:1578	Котельная с АБК	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение
7	50:32:0040131:1567	КПП-2	электроснабжение, водоснабжение, канализация
8	50:32:0040131:1577	Производственный корпус	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение
9	50:32:0040131:2092	Прирельсовый склад	электроснабжение, водоснабжение, канализация,
10	50:32:0040131:2091	Склад масел	отсутствуют
11	50:32:0040131:1945	Склад баллонов	отсутствуют
12	отсутствует	Навес для складирования тары	Освещение
13	отсутствует	Навес для складирования отходов	Освещение

Конкурсный управляющий
ООО «СЛЗ»



Проценко П.Л.

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ООО «Серпуховской лифтостроительный завод»
(ИНН 5024090796 ОГРН 1075024008179)

Проценко Павел Леонидович

утвержден Решением Арбитражного суда Московской области от 18.12.2017 г. по делу № А41-9145/16

ООО «Институт оценки»

01 октября 2018г.

Справка

По результатам проведенной инвентаризации имущества ООО «Серпуховский лифтостроительный завод» установлено, что на земельных участках, принадлежащих предприятию, расположены три объекта незавершенного строительства.

Указанными объектами являются:

- Столовая
- Общежитие
- Мини-ТЭЦ

Согласно данным из базы 1С-Бухгалтерия ООО «СЛЗ» указанные объекты отражены как незавершенное строительство в рамках Договора о порядке реализации инвестиционного проекта от 01.11.2011г.

Согласно условиям указанного договора доля ООО «Серпуховский лифтостроительный завод» в данных объектах составляет 6%.

Конкурсный управляющий
ООО «СЛЗ»



Проценко П.Л.

Сведения об объектах-аналогах

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Главная / КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ / продается участок - Московская область обл., Серпуховский район р-н., Симферопольское, поселок Большевик

продается участок - Московская область обл., Серпуховский район р-н., Симферопольское, поселок Большевик

Контактный телефон: +7 (499)993-01-50
 Тип сделки: продажа
 Тип недвижимости: участок
 Район: Серпуховский район
 Щоссе: Симферопольское
 Н. пункт: поселок Большевик
 Удаленность: 88 км МКАД
 Площадь участка: 553 сот.
 Дополнительно:

55 000 000 руб Заявка по объекту

Земельный участок промышленного назначения 5.37 га в посёлке Большевик, в 2 км от г. Серпухов. Размежеван на 6 участков площадью: 5 участков по 99 соток, 1 участок 58 соток. В 150 метрах ж.д. ветка Курского назначения (имеются тех. условия для подсоединения к действующей ветке. Эл. подстанция (25 МгВ) в 700 метрах. Газ в 350 метрах на прилегающей территории завода Vitra установлен ГРШ на газ). Участок примыкает к дороге на свалку ТБО "Лесная".

<http://arbatskoe.mgsn.ru/catalog/?pid=k44477>

В ходе опроса собственника земельного участка оценщик выяснил, что технические условия на примыкание ж/д ветки на земельном участке к ж/д ветке Курского направления получены более 2 лет назад и на сегодняшний день являются недействующими.

Тел.: 8 (495) 104-76-76, Виктор, тел.: 8-964-631-19-09, Михаил (собственник), тел.: 8-985-882-81-38

Недвижимость в Москве и Подмосковье **Перезвоните мне! (495) 785-81-15**

Аренда ▼ Продажа ▼ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / земля пром. назначения / Продажа земли Симферопольское шоссе, Каменка. 2,25 га № лота Искать

Продажа земли Симферопольское шоссе, Каменка. 2,25 га

№ лота **16184** Продажа земельного участка земля пром. назначения 2,25 га 100 000 руб/сот **Оставить заявку**
 Добавить в блокнот

Продажа земли Симферопольское шоссе, Каменка, 75 км от МКАД. Площадь 2,25 га. Земельный участок промышленного назначения. Разрешенное использование: под производственную базу и подъездную дорогу. Коммуникации не проведены. Участок в собственности. Стоимость - 100 000 руб. сотка.

<http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/15514.html>






← → ↻ 📍 https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/ ☆ 📱 🌐 🗨

GEO DEVELOPMENT ДВЕЛОПМЕНТ И ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ 8 (499) 490-07-74 [Заказать звонок](#)

О ГК GEO ДВЕЛОПМЕНТ ▾ ПОСЁЛКИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ▾ УСЛУГИ ▾ МЕДИА-ЦЕНТР ▾ КОНТАКТЫ 🔍

🏠 / Продажа земельных участков / Земельные участки

Новые Кузьменки. Земля промназначения - 3 Га

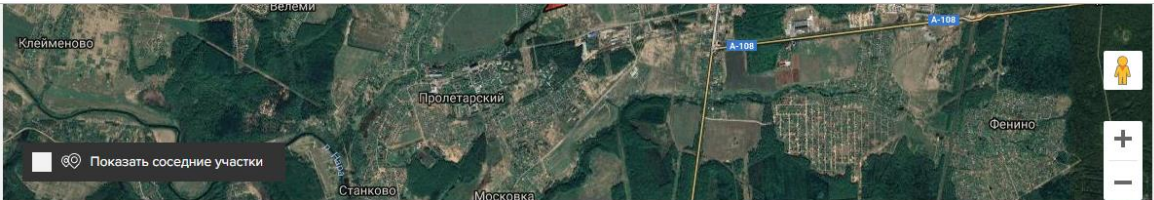
100 000 р.
за сотку

30 000 000 р. *
стоимость объекта

Земли промышленности

Шоссе: Варшавское, Симферопольское
Район: Серпуховский
От МКАДа: 62 км
Площадь: 3 Га
ID: 7319

← → ↻ 📍 https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/ ☆ 📱 🌐 🗨



Показать соседние участки

[Показать участки на Google Maps](#)

Основные сведения об участке

Категория:	Земли промышленности
Вид использования земли:	промышленное использование
Цели использования:	Промышленно-складской комплекс
Направление (шоссе):	Варшавское, Симферопольское
Область:	Московская область
Район:	Серпуховский
Удаленность от МКАД, км:	62 км
Расстояние от шоссе до участка:	2 км
Площадь:	3 Га
Межевание от:	0,5 Га
Правовой статус:	Собственность

Описание

Земельный участок площадью 3 га находится в Серпуховском районе Московской области на удалении 62 км от МКАД и в 2 км от Варшавского шоссе.

Круглогодичный подъезд с трассы, асфальтированная дорога. Рядом асфальто-бетонный завод на территории которого жд ветка, разгрузочная площадка 200 м. от участка. Коммуникации по границе участка. Электричество - 3 500 кВт. Участок расположен в 10 км от границ Новой Москвы. Участок промышленного назначения находится в собственности с разрешением на строительство производственных и административных зданий, на границе Серпуховского и Чеховского района, в 30 мин. от МКАД.

Северной границей участок примыкает к "ГУП МО Дорпрогресс". С восточной стороны от участка находится населенный пункт Старые Кузьменки. В 700 м от участка расположен газораспределительный пункт. Земельный массив находится вблизи пересечения Варшавского шоссе и трассы А-108 (Большое Московское Кольцо). Не далеко от участка проходит Симферопольское шоссе.

Участок целесообразно использовать под строительство промышленно-складского комплекса.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

https://www.geodevelopment.ru/catalog/novye_kuzmenki_7319/

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках сравнительного подхода

← → ↻ Не защищено | www.akrus.ru/prodazha/proizvodstvo/teplyi-sklad/15928.html

АКРУС


Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**







Аренда ▾ Продажа ▾ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / Продажа склада, производства Каширское шоссе, Ступино. 10500 кв.м № лота Искать

Продажа склада, производства Каширское шоссе, Ступино. 10500 кв.м



Продажа склада, производства Каширское шоссе, Ступино. 10500 кв.м









№ лота
16529

Продажа склада-производства
помещения под производство, складские помещения, склад + офис, производство с мощ. более 200 кВт, склад в складском комплексе, здание склад, здание с зем. участком, склад с ж/д веткой, складской комплекс, теплый склад

10500 кв. м.	330 000 000 руб.
--------------	------------------

Оставить заявку

 Добавить в блокнот

Продажа склада, производства Каширское шоссе, г. Ступино, 80 км от МКАД. Площадь 10500 кв. м. Новое, современное производственно-складское здание. Производственная площадь 10 439 кв. м + площадь офисных помещений 216 кв. м, площадь земельного участка 2,6 га.

- Этажность здания - 1 этаж, офисные помещения - 2 этажа.
- Тип кровли - мембрана.
- Высота потолка - 11 м.
- Подкрановые пути с возможностью установки кран-балки грузоподъемностью до 10 тонн.
- Электричество 500 кВт и выше.
- Полы - бетон, антипыль.
- Ворота в количестве 8 шт (высота 4,2 м, ширина 4 м)
- Помещение имеет: отопление, водоснабжение, канализацию, вентиляцию, пожарную систему, ip -телефонию, скоростной интернет.
- Комфортабельные офисные помещения.
- Огороженная, освещенная территория.
- На смежной территории к Зданию имеются ж/д пути, с возможностью принимать вагоны под погрузку-разгрузку, также имеется возможность подведения ж/д путей непосредственно к Зданию.

• Рядом располагается столовая, общежитие.

Право собственности на Здание и земельный участок оформлено, документы к продаже готовы.

Цена продажи здания под склад, производство на земельном участке 2,6 Га - 330 млн. рублей. ТОРГ.

Блокнот (0)

<http://www.akrus.ru/prodazha/proizvodstvo/teplyi-sklad/15928.html>

← → ↻ <https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872> ☆



« результаты поиска **Склад, 13177 м², село Новоселки**

Цена продажи: **316 240 000 ₽**
23 999 ₽/м²
руб дол евро

+7 (499) 703-34-33
Салкин Сергей Сергеевич агентство
info@titul.msk.ru

🕒 сегодня
👁 0 просмотров
🚩 пожаловаться



на карте · Московская область (Подмосковье) · Чеховский район · г. Чехов · село Новоселки

Описание от продавца

Предложение от собственника! Транспортно-логистический комплекс на площади 21 408 кв. м с оборудованными парковочными местами для грузового и легкового автотранспорта, 4-х этажным офисным зданием площадью 13 177 кв. м класса А и кпп площадью 15 кв. м. Коммуникации действующие, электричество, отопление, вода. Ограждение стальным забором высотой 2,5 м. Инфраструктура: Отдельный въезд, кпп, Контроль доступа. Круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Круглосуточный доступ. Офисные и административно-хозяйственные помещения, общей площадью 2612 кв. м. Рабочая высота потолков 12м, нагрузка на пол до 8т/м2. Антипылевое покрытие. Приточно-вытяжная вентиляция. Погрузо-разгрузочная зона 19 ворот погрузки-разгрузки. Наличие доклевеллеров и докшелтеров у ворот разгрузки-погрузки, наличие мезонина. Аккумуляторная комната. Стояночные места для еврофур - 21 место. Машинместа для легкового транспорта - 20 мест.

← → ↻ <https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872>

Описание от продавца

Предложение от собственника! Транспортно-логистический комплекс на площади 21 408 кв. м с оборудованными парковочными местами для грузового и легкового автотранспорта, 4-х этажным офисным зданием площадью 13 177 кв. м класса А и кпп площадью 15 кв. м. Коммуникации действующие, электричество, отопление, вода. Ограждение стальным забором высотой 2,5 м. Инфраструктура: Отдельный въезд, кпп, Контроль доступа. Круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Круглосуточный доступ. Офисные и административно-хозяйственные помещения, общей площадью 2612 кв. м. Рабочая высота потолков 12м, нагрузка на пол до 8т/м2. Антипылевое покрытие. Приточно-вытяжная вентиляция. Погрузо-разгрузочная зона 19 ворот погрузки-разгрузки. Наличие доклевеллеров и докшелтеров у ворот разгрузки-погрузки, наличие мезонина. Аккумуляторная комната. Стояночные места для еврофур - 21 место. Машинместа для легкового транспорта - 20 мест.

Склад на продажу

Класс	не определен	Площадь	13177 м²
Этаж	1		

Здание, в котором находится склад

Тип помещения	капитальное
Этажность	1

<https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/2054872>

← → ↻ <https://multilisting.su/r-n-chehovskiy/g-chehov/sale-storage/8775669-5000-0-m-140000000-rub-ul-bolshaya-kamennaya> ☆

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться + Подать объявление

Продам производственное складское помещение 5000.0 м² район Чеховский город Чехов улица Большая Каменная 38



Недвижимость / р-н Чеховский / г Чехов / Продажа производственные, складские / объявление № 8775669 / пожаловаться

Размещено 30 мар в 04:20 Просмотров: всего 13, сегодня 3

цена: 140 000 000 ₪

✓ собственник Кирилл
 ☎ 89168400175
 объявление № 8775669 на сайте мультилистинг.су
 🔍 Проверить это производственное и складское помещение перед тем, как купить его
 📏 площадь: 5000.0 м.кв.
 📍 адрес: р-н Чеховский, г Чехов, ул Большая Каменная, 38

г.Чехов Продается производственно-складской комплекс Класс А и В, общей площадью 5000кв.м. на 1.4 га. все в собственности. 1000кв.м. производственный корпус, 1600кв.м. - производственный корпус, 1800 кв.м.-производственный корпус, 356 кв.м-производственный цех. 500 кв.м.Административно-офисное здание, все после ремонта в отличном состоянии. 93 кв.м.-КПП. Автоматические ворота. Видеонаблюдение. Автономное газовое отопление, 600 Квт электроэнергия, центральное водоснабжение, канализация. Кран балки по 6т. Асфальтированная и огороженная территория. Комплекс соответствует всем современным показателям. Отличная транспортная доступность. Без обременений и ограничений. -600 квт -высота 12м. -полы антипыль -4 кран балки по 6т. -ворота по фуры. - отдельный въезд -12т.кв.м.нагрузка на пол -Газ, вода, канализация. Выгодное предложение. Отличная транспортная доступность. Можно частями.

<https://multilisting.su/r-n-chehovskiy/g-chehov/sale-storage/8775669-5000-0-m-140000000-rub-ul-bolshaya-kamennaya>

Объекты-аналоги, используемые для определения годовой ставки аренды для производственно-складского комплекса

← → ↻ Не защищено | www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/18642.html

НЕДВИЖИМОСТЬ АКРУС

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье


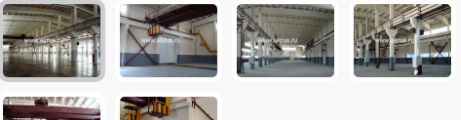
Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда ▼ Продажа ▼ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Аренда коммерческой недвижимости / Аренда склада, производства Каширское шоссе, Ступино. 10209 кв.м

№ лота Искать

Аренда склада, производства Каширское шоссе, Ступино. 10209 кв.м

№ лота 18889

Аренда склада-производства
склад в складском комплексе, производство с кран-балкой, производство с ж/б венткой, склад с ж/б венткой, помещения под производство, склад с кран-балкой, теплый склад, складские помещения, производство с мощ. более 200 кВт

10209 кв. м, 250 руб. кв. м./мес.

Оставить заявку

Добавить в блокнот

Аренда склада, производства Каширское шоссе, Ступино, 80 км от МКАД. Площадь 10209 кв. м. Производственно-складская площадь 10089 кв. м + площадь вспомогательных помещений 120,23 кв. м. Этажность помещения - 1 этаж. Тип кровли – мембрана (сэндвич). Высота до низа фермы: в пролете №1 и №2 - 8,9 м, в пролете №3 - 10,4 м. Шаг колонн - 6 м. Мостовые краны грузоподъемностью: 3 шт по 16 т и 2 шт по 10 т. Высота подъема мостового крана 16 т-7,4 м, 10 т-6,5 м. Электричество 1200 кВт. Полы - бетон, "антипыль". Ворота в количестве 8 шт (2 ж/д - высота 5 м, ширина 4 м; 5 шт - высота 4,5 м, ширина 4 м; 1 шт - высота 3,2 м, ширина 3,2 м). Ж/д путь входит в склад, фронт выгрузки – 2 вагона. Помещение имеет: отопление, водоснабжение, канализацию, вентиляцию, пожарную систему, ip-телефонию, скоростной интернет. Комфортабельные офисные помещения. Огороженная, освещенная территория. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Столовая, общежитие.

Цена:
 производственные (складские) помещения – 250 руб. кв. м/месяц;
 вспомогательные (офисные) помещения – 500 руб. кв. м/месяц.

<http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/teplyi-sklad/18642.html>

← → ↻ Не защищено | sklad-v-arendu.ru/simferopolskoye/chekhov/1408

Аренда складов +7 (495) 565-34-73

ЦАО СВАО ВАО ЮВАО ЮАО ЮЗАО ЗАО СЗАО САО

Ленинградское шоссе Дмитровское шоссе Осташковское шоссе Ярославское шоссе Щелковское шоссе

Горьковское шоссе Носовихинское шоссе Егорьевское шоссе Новорязанское шоссе Каширское шоссе

Симферопольское шоссе Калужское шоссе Киевское шоссе Боровское шоссе Минское шоссе

Новорижское шоссе Волоколамское шоссе Пятницкое шоссе МКАД

Видное Климовск Львовский Москва Подольск Покров Серпухов **Чехов** Щербинка

Складской комплекс в Чеховском районе от 7000 до 28000 м²

Номер лота - 1408

Сдается в аренду складской комплекс класса «А», общей площадью - 28 000 кв. м, Предлагается от 7000 кв. м., площадь земельного участка - 4 Га. Симферопольское шоссе, 50 км. от МКАД:

- Производственно - складской корпус с встроенным административно-бытовым корпусом, состоящий из 4-х секций;
- Офис управляющей компании - двухэтажное здание 100 кв. м. Офисное помещение, кафе, и КПП №1;
- Контрольно - пропускной пункт - КПП №2;
- Насосная станция хозяйственно - бытового и противопожарного водоснабжения с подземными резервуарами запаса воды, автомойка на 2 поста
- Очистные сооружения дождевых стоков;
- Очистительные сооружения хозяйственно - бытовых стоков;
- Трансформаторная подстанция;
- Водозаборная скважина;
- Навесы для контейнеров твердых бытовых отходов;
- Навес для контейнеров пищевых отходов;
- Площадки под парковку грузового и легкового автотранспорта на 52 м/м;
- Территория огорожена по всему периметру;
- Электроснабжение – 2 МВт;
- На территории есть газ.

Площадь: от 7000 до 28000 м²

Стоимость: от 3600 до 4000 р/м²/год

Расположение: Московская область, Чеховский район

Назначение: Производство, Склад



Смотрите также:

[Аренда фармацевтического склада класса А на Симферопольском шоссе](#)
 Фармацевтический склад. Склад класса В, Склад класса А, Склад Московской область, Чехов от 2000 до 12000 м² 4100 р/м²/год
[Смотреть фото и описание](#)

[Логистический парк в Чехове](#)
 Склад класса А, Склад Московской область, Чехов от 2000 до 11800 м² 4000 р/м²/год
[Смотреть фото и описание](#)

[Склад на Симферопольском шоссе](#)
 Склад Московской область, Чехов от 200 до 340 м² от 2160 до 2640 р/м²/год
[Смотреть фото и описание](#)

<http://sklad-v-arendu.ru/simferopolskoye/chekhov/1408>


← → ↻ Не защищено | www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/tepliy-sklad/27380.html

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье Перезвоните мне! (495) 783-81-13







Аренда ▾ Продажа ▾ [Оставить заявку или предложить объект](#) [Услуги](#) [Контакты](#) [О компании](#) [Сделки с коммерческой недвижимостью](#)

[Недвижимость в Москве и МО](#) / [Аренда коммерческой недвижимости](#) / Аренда здания под склад, производство Каширское шоссе, Ступино, 80 км от МКАД. Площадь 10585 кв. м. № лота Искать

Аренда здания под склад, производство Каширское шоссе, Ступино, 80 км от МКАД. Площадь 10585 кв.м.



Аренда здания под склад, производство Каширское шоссе, Ступино, 80 км от МКАД. Площадь 10585 кв. м.

№ лота
26605

Аренда склада-производства
складские помещения, склад в складском комплексе, здание склад, теплый склад, помещения под производство, производство с мощ. более 200 кВт, склад + офис

10585 кв. м.	250 руб. кв. м./мес.
--------------	----------------------

Оставить заявку

Добавить в Блокнот

Аренда здания под склад, производство Каширское шоссе, Ступино, 80 км от МКАД. Площадь 10585 кв. м. Новое, современное производственно-складское здание. Производственная площадь 10 293 кв. м + площадь офисных помещений 292 кв. м.

- Этажность здания - 1 этаж, офисные помещения - 2 этажа.
- Тип кровли - мембрана.
- Высота потолка - 8,6 м.
- Шаг колонн 24*12.
- Электричество 500 кВт и выше.
- Полы - бетон, антитыль.
- Ворота в количестве 8 шт (высота 4,2 м, ширина 4 м)
- Помещение имеет: отопление, водоснабжение, канализацию, вентиляцию, пожарную систему, ip -телефонию, скоростной интернет.
- Комфортабельные офисные помещения.
- Огороженная, освещенная территория.
- Круглосуточное видеонаблюдение.

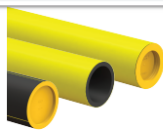
• Рядом располагается столовая, общежитие.

Цена аренды за 1 кв. м. в месяц без учета НДС:
- производственные (складские) помещения – 250 руб.
- вспомогательные (офисные) помещения – 500 руб.

<http://www.akrus.ru/arenda/proizvodstvo/tepliy-sklad/27380.html>

Объекты-аналоги, используемые в рамках затратного подхода

Не защищено | sts-ural.ru/content/price-gaz_15_08_18.pdf



Трубопроводные системы из полиэтилена применяются для сетей газораспределения, в т. ч. высокого давления I категории. **Трубы ПЭ** предназначены для транспортировки горючих газов по **ГОСТ 5542**, прошли экспертизу промышленной безопасности в лицензированной Ростехнадзором экспертной организации, имеют сертификат соответствия требованиям промышленной безопасности в системе добровольной сертификации «РОСТЕХЭКСПЕРТИЗА», сертификат соответствия в системе добровольной сертификации ГАЗСЕРТ и сертификат соответствия EN 1555-2:2010.

Возможно изготовление труб из полиэтилена для газопроводов до диаметра 1200 мм. Сертификат соответствия ГАЗСЕРТ ЮАЧ0.РУ.1401.Н00362, срок действия: с 30.05.2018 по 29.05.2021

Номинальный наружный диаметр, ф., мм	SDR 17,6 ПЭ 80 - до 0,3 МПа ПЭ 100 - до 0,6 МПа		SDR 17 ПЭ 80 - до 0,3 МПа ПЭ 100 - до 0,6 МПа		SDR 13,6 ПЭ 80 - до 0,4 МПа ПЭ 100 - до 0,6 МПа		SDR 11 ПЭ 80 - до 0,6 МПа ПЭ 100 - до 1,0 МПа		SDR 9 ПЭ 100 - до 1,2 МПа		Упаковка
	Толщ. стенки, ф., мм	Цена за 1 м л., руб. без НДС	Толщ. стенки, ф., мм	Цена за 1 м л., руб. без НДС	Толщ. стенки, ф., мм	Цена за 1 м л., руб. без НДС	Толщ. стенки, ф., мм	Цена за 1 м л., руб. без НДС	Толщ. стенки, ф., мм	Цена за 1 м л., руб. без НДС	
25					2,4	54,67	3,0	66,13	3,6	78,36	букты
32			2,4	70,40	3,0	85,11	3,7	102,95	4,5	122,24	букты
40			3,0	108,26	3,7	131,40	4,6	159,85	5,6	183,91	букты
50	3,6	162,82	3,8	170,70	4,7	207,47	5,8	250,68	7,1	301,38	букты
63											
75	4,3	234,00	4,5	244,00	5,6	297,00	6,8	353,00	8,4	425,00	букты, отрезки
90	5,2	331,00	5,4	343,00	6,7	417,00	8,2	502,00	10,1	613,00	букты, отрезки
110	6,3	490,00	6,6	511,00	8,1	617,00	10,0	743,00	12,3	912,00	букты, отрезки
125	7,1	642,00	7,4	664,00	9,2	813,00	11,4	984,00	14,0	1175,00	отрезки 13 м
140	8,0	808,00	8,3	835,00	10,3	1018,00	12,7	1225,00	15,7	1476,00	отрезки 13 м
160	9,1	1029,00	9,5	1067,00	11,8	1301,00	14,6	1577,00	17,9	1922,00	отрезки 13 м
180	10,3	1319,00	10,7	1377,00	13,3	1683,00	16,4	2033,00	20,1	2436,00	отрезки 13 м
200	11,4	1635,00	11,9	1698,00	14,7	2064,00	18,2	2508,00	22,4	3014,00	отрезки 13 м
225	12,8	2022,00	13,4	2114,00	16,6	2577,00	20,5	3121,00	25,2	3810,00	отрезки 13 м
250	14,2	2556,00	14,8	2653,00	18,4	3231,00	22,7	3906,00	27,9	4678,00	отрезки 13 м
280	15,9	3183,00	16,6	3328,00	20,6	4051,00	25,4	4895,00	31,3	5883,00	отрезки 13 м
315	17,9	3948,00	18,7	4113,00	23,2	5035,00	28,6	6075,00	35,2	7427,00	отрезки 13 м
355			21,1	5353,00	26,1	6510,00	32,2	7861,00	39,7	9452,00	отрезки 13 м
400			23,7	6619,00	29,4	8085,00	36,3	9787,00	44,7	11963,00	отрезки 13 м

В пределах указанной стоимости по желанию Заказчика трубы могут быть изготовлены с защитной оболочкой из термопласта, легко удаляемой при монтаже (исполнение - ПРОТЕКТ). Оболочка защищает поверхность труб от механических повреждений, которые могут возникнуть при неправильном хранении, транспортировке или монтаже.

http://sts-ural.ru/content/price-gaz_15_08_18.pdf

https://petrovich.ru/catalog/18596/503553/

Строительные центры | Доставка и подъем | Возврат | Все услуги | Санкт-Петербург | Вход / Регистрация

ПЕТРОВИЧ НОВИНКИ и АКЦИИ КЛУБ ДРУЗЕЙ (812) 334-88-88

Корзина ждет пополнения

КАТАЛОГ | Что ищем? | ПОИСК

Главная / Кабель и аксессуары, системы обогрева / Кабель и провод / Кабель информационный /

Код: 503553 | Оставить отзыв

Кабель FTP 2PR 24AWG CAT5e REXANT, 1 пог.м.

Предназначен для применения в следующих областях:

- Локальные сети общего назначения.
- Домашние сети.
- Сети малого бизнеса.
- Компьютерные сети.
- Сети передачи данных.
- Телефония.
- Цифровое телевидение.
- Системы видеонаблюдения (IP-камеры).
- Системы охраны и контроля доступа.
- Узкоспециализированные сети (торговое оборудование, складские сети, производственные сети с использованием нестандартного периферийного оборудования, такого как, станки, вариаторы, типографские машины).
- Кабель витая пара соединяет и передает сигнал между компьютерами, компьютерами и сервером.
- Использование кабеля регламентирует сертификат соответствия Таможенного Союза (ЕАЭС).
- Кабель витая пара полностью соответствует требованиям стандарта ANSI/TIA/EIA-568-B.2 и международному стандарту ISO/IEC 11801 в редакции 2002 года (издание 2).

Вес брутто: 0.03 кг.

Технические характеристики:

Цена по карте к... **15,40** руб.
16 руб.
Можно купить за 3,60 балла
Цена за метр погонный

1 | В КОРЗИНУ

Добавить к сравнению

Добавить в мету

Гарантируем доставку вовремя!
Если мы опоздали - доставка бесплатно

Наличие

<https://petrovich.ru/catalog/18596/503553/>

← → ↻ <https://skomplekt.com/tovar/6/22/319641700/> 7:30 - 18:00 (пн-пт, МСК)

О компании | Оплата | Доставка | Гарантия и возврат | Контакты | Поиск товаров

КАТАЛОГ ТОВАРОВ

- Подбор по параметрам
- Телефония
- Аудио-визуальные решения
- Телефонные гарнитуры
- Умный Дом, Система автоматизации зданий
- Кабельная инфраструктура
- Заземление и молниезащита
- Инструменты
- Приборы общего назначения
- Приборы для телекоммуникационных сетей
- Радиочастотное измерительное оборудование
- Приборы для энергетики

Кабельная Инфраструктура / Кроссовое оборудование
/ Коробки, шкафы, ящики распределительные, кросс-боксы (закрытый кросс) / Кросс-бокс на 10 пар

ССКТЬ ТОМАСС KPT-10M-04 - коробка распределительная телефонная модернизированная, с шасси, замком, ключом, и плинтотом LSA PROFIL 2/10

Артикул: KPT-10M-04


Цена: **1 031.95 руб.**
Цена актуальна на 18.10.2018

1

[Запросить срок поставки](#) | [Скидки](#) | [Вопрос менеджеру](#)

По Вашему запросу оперативно:

- Подберём для Вас оборудование и аналоги
- Окажем Вам профессиональную техподдержку



<https://skomplekt.com/tovar/6/22/319641700/>

← → ↻ <https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-315h187-ru1/>

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП 8 (800) 500-53-08 +7 (499) 229-03-82 ПН – ПТ 09:00 – 18:00

Бесплатно по РФ zakaz@ironpolimer.ru

Корзина | Скидка от 10% строительным компаниям

ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

Поиск по каталогу

КАТАЛОГ | Главная | О компании | Наши объекты | Новости | Оплата | Доставка | Полезная информация | Услуги | Контакты

Каталог

- Полимерные трубы
- Трубы для водоснабжения -
- Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) -
- Трубы ПНД (ПЭ 100)-
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 11
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 13,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17**
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 21
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 26
- Трубы ПНД (ПЭ 80)

ПНД (ПЭ 100) SDR 17 → Труба ПЭ100 SDR17 для х/в Дн 315х18,7 Ру10 (PN10) нап 40С в отрезках 12м ГОСТ 18599-2001

ТРУБА ПЭ100 SDR17 ДЛЯ Х/В ДН 315Х18,7 РУ10 (PN10) НАП 40С В ОТРЕЗКАХ 12М ГОСТ 18599-2001

Цена за метр

3 215.52 ₺ Розничная цена

3054,74 ₺ Оптовая цена

2893,97 ₺ Крупнооптовая цена

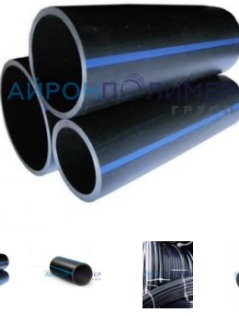
Товар в наличии

Артикул: 0236609

— 12 + КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ)

Итого: 38 586.24 ₺

Доставка [Информация о доставке](#)



<https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-315h187-ru1/>

← → C <https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-160h95-ru10/> ☆

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП 8 (800) 500-53-08 +7 (499) 229-03-82 ПН – ПТ
Бесплатно по РФ zakaz@ironpolimer.ru 09:00 – 18:00 Корзина | Скидка от 10% строителям

ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

КАТАЛОГ Главная О компании Наши объекты Новости Оплата Доставка Полезная информация Услуги Контакты

Полимерные трубы
Трубы для водоснабжения -
Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) -
Трубы ПНД (ПЭ 100)-
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 11
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 13,6
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17,6
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 21
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 26
Трубы ПНД (ПЭ 80)
Трубы ПНД (ПЭ 63)

ТРУБА ПЭ100 SDR17 ДЛЯ Х/В ДН 160Х9,5 РУ10 (PN10) НАП 40С В ОТРЕЗКАХ 12М ГОСТ 18599-2001

Цена за метр **833.45 ₺** Розничная цена
791,78 ₺ Оптовая цена
750,11 ₺ Крупнооптовая цена
Товар в наличии
Артикул: 0236604

КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ) 12
Итого: **10 001.40 ₺**
 Доставка [Информация о доставке](#)

Маленькие товары из каталога

<https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-160h95-ru10/>

← → C <https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-125h74-ru10-pn10-nap-40c-v-otrezkah-12m-gost-18599-2001/> ☆

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП 8 (800) 500-53-08 +7 (499) 229-98-67 ПН – ПТ
Бесплатно по РФ zakaz@ironpolimer.ru 09:00 – 18:00 Корзина | Скидка от 10% строителям

ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

КАТАЛОГ Главная О компании Наши объекты Новости Оплата Доставка Полезная информация Услуги Контакты

Полимерные трубы
Трубы для водоснабжения -
Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) -
Трубы ПНД (ПЭ 100)-
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 11
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 13,6
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17,6
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 21
Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 26
Трубы ПНД (ПЭ 80)
Трубы ПНД (ПЭ 63)
Трубы ПНД 20 мм

ТРУБА ПЭ100 SDR17 ДЛЯ Х/В ДН 125Х7,4 РУ10 (PN10) НАП 40С В ОТРЕЗКАХ 12М ГОСТ 18599-2001

Цена за метр **508.20 ₺** Розничная цена
482,79 ₺ Оптовая цена
457,38 ₺ Крупнооптовая цена
Товар в наличии

КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ) 12
Итого: **6 098.40 ₺**
 Доставка [Информация о доставке](#)

Наличие товара на складе
Наличие на складе 2775 м

<https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-125h74-ru10-pn10-nap-40c-v-otrezkah-12m-gost-18599-2001/>

← → ↻ <https://ironpolimer.ru/truby-napornye-pvh-npvh-sdr-41/truba-pvh-npvh-125-napornaya-sdr-41-pn-63-od-160-mm-1sht-6140-mm/>

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП 8 (800) 500-53-08 Бесплатно по РФ +7 (499) 229-98-67 zakaz@ironpolimer.ru ПН – ПТ 09:00 – 18:00

ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

Поиск по каталогу

Корзина | Скидка от 10% стройкомпаниям

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ ПЕРЕЗВОНИТЬ МНЕ

КАТАЛОГ Главная О компании Наши объекты Новости Оплата Доставка Полезная информация Услуги Контакты

Каталог

Полимерные трубы

- Трубы для водоснабжения - Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ)
- Трубы напорные ПВХ (НПВХ)-
 - Трубы напорные ПВХ (НПВХ) SDR 41
 - Трубы напорные ПВХ (НПВХ) SDR 33
 - Трубы напорные ПВХ (НПВХ) SDR 26
 - Трубы напорные ПВХ (НПВХ) SDR 21
 - Трубы напорные ПВХ (НПВХ) SDR 17
 - Трубы ПВХ 90 мм
 - Трубы ПВХ 225 мм
 - Трубы ПВХ 110 мм

Труба ПВХ (НПВХ) 125 напорная SDR 41, PN 6.3, OD 160 мм, 1шт. 6140 мм

ТРУБА ПВХ (НПВХ) 125 НАПОРНАЯ SDR 41, PN 6.3, OD 160 ММ, 1ШТ. 6140 ММ

Цена за метр

3 769.91 ₺ Розничная цена

3581,41 ₺ Оптовая цена

3392,92 ₺ Крупнооптовая цена

Товар в наличии

Артикул: 0253977

6 КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ)

Итого: 22 619.46 ₺

Доставка [Информация о доставке](#)

В КОРЗИНУ КУПИТЬ В ОДИН КЛИК

<https://ironpolimer.ru/truby-napornye-pvh-npvh-sdr-41/truba-pvh-npvh-125-napornaya-sdr-41-pn-63-od-160-mm-1sht-6140-mm/>

← → ↻ <https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-80-sdr-11/truba-pe80-sdr11-dlya-hv-dn-110h100-ru12/>

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП 8 (800) 500-53-08 Бесплатно по РФ +7 (499) 229-04-09 zakaz@ironpolimer.ru ПН – ПТ 09:00 – 18:00

ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

Поиск по каталогу

Корзина | Скидка от 10% стройкомпаниям

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ ПЕРЕЗВОНИТЬ МНЕ

КАТАЛОГ Главная О компании Наши объекты Новости Оплата Доставка Полезная информация Услуги Контакты

Полимерные трубы

- Трубы для водоснабжения - Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) -
 - Трубы ПНД (ПЭ 100)
 - Трубы ПНД (ПЭ 80)-
 - Трубы ПНД (ПЭ 80) SDR 11
 - Трубы ПНД (ПЭ 80) SDR 13,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 80) SDR 17
 - Трубы ПНД (ПЭ 80) SDR 17,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 80) SDR 21
 - Трубы ПНД (ПЭ 80) SDR 26
 - Трубы ПНД (ПЭ 63)
 - Трубы ПНД 20 мм
 - Трубы ПНД 25 мм
 - Трубы ПНД 32 мм

Труба ПЭ80 SDR11 для Х/В ДН 110Х10,0 РУ12,5 (PN12,5) НАП 40С В БУХТЕ 100М ГОСТ 18599-2001

Цена за метр

580.27 ₺ Розничная цена

551,26 ₺ Оптовая цена

522,24 ₺ Крупнооптовая цена

Товар зарезервирован

Артикул: 0240725

12 КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ)

Итого: 6 963.24 ₺

Доставка [Информация о доставке](#)

В КОРЗИНУ КУПИТЬ В ОДИН КЛИК

Наличие товара на складе

<https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-80-sdr-11/truba-pe80-sdr11-dlya-hv-dn-110h100-ru12/>

← → ↻ Не защищено | www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/ | **ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ** на сумму 0 руб. (многоканальный)

Многопрофильная
торгово-строительная
компания

ГЛАВНАЯ КАЛЬКУЛЯТОР КАТАЛОГ УСЛУГИ ОПЛАТА И ДОСТАВКА О КОМПАНИИ НАШИ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ КОНТАКТЫ

АРМАТУРА
БАЛКА ДВУТАВРОВАЯ
ШВЕЛЛЕР
УГОЛОК
ЛИСТОВОЙ ПРОКАТ
ПРОФНАСТИЛ
СЕТКА МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ
ТРУБА
Магистральная
Алюминиевая
Труба водогазопроводная
Нержавеющая
Электросварные
Труба профильная
Чугунная
Труба стальная

Главная / Каталог / Труба / Чугунная

Чугунные трубы

В нашей компании можно купить чугунную трубу требуемого клиенту ассортимента. При этом цена будет зависеть от марки и объема закупаемой партии (min 1 тонна).

Для изготовления труб используется высокопрочный чугун, являющийся разновидностью серого чугуна, производимого с использованием церия, либо магния. Присутствующие в упомянутых материалах включения графита имеют форму шара. Подобный графит (ВЧШГ), в сравнении с пластинчатым, существенно меньше ослабляет сечение имеющейся у металла матрицы, и не способствует концентрации напряжения.

Эти свойства, в совокупности с возможностями формирования требуемых структур матрицы, дают возможность повышать прочность материала (до 12МПа), увеличивать его ударную вязкость и пластичность.

В России единственным предприятием, которое изготавливает трубы из прочного чугуна с шаровидным графитом (ВЧШГ), является липецкий завод "Свободный сокол".

Назначение чугунных труб

Область использования изделий весьма широка. Они активно применяются:

- В водоснабжении (в качестве [труб водогазопроводов](#));
- Для прокладки канализации;
- В системах теплоснабжения (температура перемещаемого теплоносителя до +115°C);
- Трубопроводы из подобных материалов используют для систем мелиорации;
- СПТ;
- Трубы для прокладки газопроводов и обустройства нефтепроводов и т.д.;

Вверх

<http://www.stimeksgroup.ru/katalog/truby/chugunnye/>

← → ↻ https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-160h95-ru10/

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП 8 (800) 500-53-08 +7 (499) 229-98-81 ПН – ПТ
Бесплатно по РФ zakaz@ironpolimer.ru 09:00 – 18:00

ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

Поиск по каталогу

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ ПЕРЕЗВОНИТЬ МНЕ

Корзина | Скидка от 10% строительным компаниям

КАТАЛОГ Главная О компании Наши объекты Новости Оплата Доставка Полезная информация Услуги Контакты

Каталог

Полимерные трубы

- Трубы для водоснабжения -
- Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) -
- Трубы ПНД (ПЭ 100)-
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 11
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 13,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 21
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 26

Главная → Каталог → Полимерные трубы → Трубы для водоснабжения → Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) → Трубы ПНД (ПЭ 100) → Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17 → Труба ПЭ100 SDR17 для х/в Дн 160х9,5 Ру10 (PN10) нап 40С в отрезках 12м ГОСТ 18599-2001

ТРУБА ПЭ100 SDR17 ДЛЯ Х/В ДН 160Х9,5 РУ10 (PN10) НАП 40С В ОТРЕЗКАХ 12М ГОСТ 18599-2001

Цена за метр
833.45 ₺ Розничная цена
791,78 ₺ Оптовая цена
750,11 ₺ Крупнооптовая цена

Товар в наличии
Артикул: 0236604

— 12 + КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ)




Итого: **10 001.40 ₺**

Доставка Информация о доставке

В КОРЗИНУ КУПИТЬ В ОДИН КЛИК


<https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-160h95-ru10/>

← → ↻ <https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-50h30-ru10/> ☆ 📱 🌐

АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП  **8 (800) 500-53-08** Бесплатно по РФ **+7 (499) 229-98-81** zakaz@ironpolimer.ru  ПН – ПТ 09:00 – 18:00  Корзина | Скидка от 10% стройкомпаниям


ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ

☰ КАТАЛОГ ▾ Главная О компании ▾ Наши объекты Новости Оплата Доставка Полезная информация ▾ Услуги Контакты

 Полимерные трубы

- Трубы для водоснабжения -
- Полиэтиленовые трубы ПНД (ПЭ) -
- Трубы ПНД (ПЭ 100)-
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 11
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 13,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 17,6
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 21
 - Трубы ПНД (ПЭ 100) SDR 26
- ⊕ Трубы ПНД (ПЭ 80)
- ⊕ Трубы ПНД (ПЭ 63)

ТРУБА ПЭ100 SDR17 ДЛЯ Х/В ДН 50Х3,0 РУ10 (PN10) НАП 40С В БУХТЕ 100М ГОСТ 18599-2001



Цена за метр
82,97 ₺ Розничная цена
 78,82 ₺ Оптовая цена
 74,67 ₺ Крупнооптовая цена

Товар в наличии
 Артикул: 0236599

− 100 + КОЛИЧЕСТВО (МЕТРОВ)

Итого: 8 297.00 ₺

Доставка [Информация о доставке](#)

<https://ironpolimer.ru/truby-pnd-pe-100-sdr-17/truba-pe100-sdr17-dlya-hv-dn-50h30-ru10/>


← → ↻ https://cable.ru/cable/marka-sip_2_3x25_1x54_6_0_6_1.php ☆ 🌐 🔍 🛒 55239
Москва +7 (495) 646-08-58 круглосуточно 8 (800) 333-11-48 бесплатно для регионов Код клиента

Кабель.РФ Продукция Оплата и доставка Контакты Новости Форум Сервисы Акции и скидки ПОИСК 🔍

Каталог продукции > Кабельно-проводниковая продукция > Провода > СИП-2 > СИП-2 3*25+1*54,6-0,6/1

Провод СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1

Код товара: 359781-55239 📺 Видео ✅ В наличии



Цена: от **125.15** руб/м

🛒 Добавить в корзину ☎

или пришлите заявку на zakaz-55239@cable.ru

← → ↻ https://cable.ru/cable/marka-sip_2_3x25_1x54_6_0_6_1.php ☆ 🌐 🔍 🛒 55239
Кабель.РФ +7 (495) 646-08-58 круглосуточно 8 (800) 333-11-48 бесплатно для регионов ПОИСК 🔍 Код клиента

Элементы конструкции провода СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1:

Токопроводящие жилы - алюминиевые, круглой формы, многопроволочные уплотненные.
 Несущая нулевая жила - из алюминиевого сплава, круглой формы, скручена из круглых проволок, уплотненная.
 Изоляция токопроводящих жил и несущей жилы - из светостабилизированного сшитого полиэтилена.
 Скрутка - изолированные токопроводящие жилы скручены вокруг нулевой несущей жилы. Скрутка жил имеет правое направление.

Область применения провода СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1:

Провода предназначены для магистралей воздушных линий электропередачи (ВЛ) и линейных ответвлений от ВЛ на номинальное напряжение до 0,6/1 кВ включительно номинальной частотой 50 Гц в атмосфере воздуха типов II и III по ГОСТ 15150, в том числе на побережьях морей, соленых озер, в промышленных районах и районах засоленных песков.

Технические параметры провода СИП-2 3x25+1x54,6-0,6/1:

Вид климатического исполнения проводов В, категории размещения 1, 2 и 3 по ГОСТ 15150
 Провода стойки к воздействию солнечного излучения.
 Радиус изгиба при монтаже и установленного на опорах провода - не менее 10 наружных диаметров.
 Монтаж проводится при температуре окружающей среды - не ниже -20°C.
 Диапазон температур при эксплуатации от - 60°C до + 50°C.
 Строительная длина провода согласовывается при заказе.
 Гарантийный срок эксплуатации - 3 года с даты ввода провода в эксплуатацию.
 Срок службы проводов - не менее 40 лет.

✉ Отправьте нам сообщение

https://cable.ru/cable/marka-sip_2_3x25_1x54_6_0_6_1.php

← → ↻ <https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-40x3-mm-metal> ☆

Shop Metall
МАГАЗИН МЕТАЛЛА В МОСКВЕ

Режим работы:
Будни: 8:00 - 19:00
Сб, Вс: 9:00 - 17:00

8 (985) 8000 - 600
8 (495) 1010 - 600
Вам перезвонить?

Корзина: пусто
Сумма: 0 руб

Главная О нас Статьи Доставка Прайс лист Контакты Искать...

Металлопрокат

- Арматура
- Труба профильная
- Труба ВГП
- Профнастил
- Швеллер
- Балка двутавровая
- Уголок
- Квадрат
- Сетка
- Полоса
- Листовой прокат
- Проволока ОК

Стоимость доставки

Главная Труба ВГП Труба стальная ВГП 40x3 мм

Есть в наличии

Труба стальная ВГП 40x3 мм

Цена за м.п.:
170 руб

1

Технические характеристики:

Толщина ВГП	3 мм
Наружный диаметр ВГП	46 мм
Внутренний диаметр ВГП	40 мм
Длина ВГП	10,5 м
Масса 1метра ВГП	3,33 кг

Так же можно заказать металл по телефону +7 (985) 8000 - 600

Описание Характеристика Цена доставки Способы оплаты

Описания товара Труба стальная ВГП 40x3 мм

Труба 40x3 может быть двух видов: неоцинкованная и оцинкованная. Оцинкованная труба вгп 40 обладает антикоррозионными свойствами, устойчивостью к агрессивным веществам. Благодаря чему они применяются на газовых и нефтяных магистральных. Для водопроводных коммуникаций используют в основном стальные стандартные трубы, потому что оцинкованная труба оказывает отрицательное воздействие на качество воды.

Не оцинкованная труба диаметр 40 применяется в водопроводных и отопительных системах.

Напишите нам, мы онлайн!

<https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-40x3-mm-metal>

← → ↻ <https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-32x28-mm-metal> ☆

Shop Metall
МАГАЗИН МЕТАЛЛА В МОСКВЕ

Режим работы:
Будни: 8:00 - 19:00
Сб, Вс: 9:00 - 17:00

8 (985) 8000 - 600
8 (495) 1010 - 600
Вам перезвонить?

Корзина: пусто
Сумма: 0 руб

Главная О нас Статьи Доставка Прайс лист Контакты Искать...

Металлопрокат

- Арматура
- Труба профильная
- Труба ВГП
- Профнастил
- Швеллер
- Балка двутавровая
- Уголок
- Квадрат
- Сетка
- Полоса
- Листовой прокат
- Проволока ОК

Стоимость доставки

Главная Труба ВГП Труба стальная ВГП 32x2,8 мм

Есть в наличии

Труба стальная ВГП 32x2,8 мм

Цена за м.п.:
155 руб

1

Технические характеристики:

Толщина ВГП	2,8 мм
Наружный диаметр ВГП	37,6 мм
Внутренний диаметр ВГП	32 мм
Длина ВГП	12 м
Масса 1метра ВГП	2,73 кг

Так же можно заказать металл по телефону +7 (985) 8000 - 600

Описание Характеристика Цена доставки Способы оплаты

Описания товара Труба стальная ВГП 32x2,8 мм

Общее описание трубы ВГП32

Труба 32 ВГП – выпускается по ГОСТу, соответствует всем требуемым характеристикам, выпускается трех видов. УД 32x2,8, наружный параметр диаметра трубы 42,3 мм; масса 2,73 килограмма; 366,30 метров – предположительно в тонне продукции. Размер водогазопроводной трубы может определяться в дюймах.

Напишите нам, мы онлайн! jivosite

<https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-32x28-mm-metal>

← → ↻ <https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-25x28-mm-metal> ☆ 49P

Shop Metall
МАГАЗИН МЕТАЛЛА В МОСКВЕ

Режим работы:
Будни: 8:00 - 19:00
Сб, Вс: 9:00 - 17:00

☎ 8 (985) 8000 - 600
8 (495) 1010 - 600
Вам перезвонить?

🛒 Корзина: пусто
Сумма: 0 руб

Главная О нас Статьи Доставка Прайс лист Контакты Искать...

🔍 **Металлопрокат**

- Арматура
- Труба профильная
- Труба ВГП
- Профнастил
- Швеллер
- Балка двутавровая
- Уголок
- Квадрат
- Сетка
- Полоса
- Листовой прокат
- Проволока ОК

📦 **Стоимость доставки**

🏠 Главная > Труба ВГП > Труба стальная ВГП 25x2,8 мм

📷 **Труба стальная ВГП 25x2,8 мм**

🟢 Есть в наличии

Цена за м.п.: **115 руб**

1

Технические характеристики:

Толщина ВГП	2,8 мм
Наружный диаметр ВГП	30,6 мм
Внутренний диаметр ВГП	25 мм
Длина ВГП	12 м
Масса 1метра ВГП	2,12 кг

Так же можно заказать металл по телефону + 7 (985) 8000 - 600

Описание Характеристика Цена доставки Способы оплаты

Описания товара Труба стальная ВГП 25x2,8 мм

Труба 25 ВГП – полый металлопрокат, толщина 2,8 мм, наружный диаметр 25 мм, внутренний 22,2 мм, длина 12 м, масса 1 метра 2,12 килограмм, метров в тонне ВГП 471,70 м. ГОСТ 3262-75. Выпускается с применением метода сваривания. Трубы могут маркироваться, нанесением краски или клейма, с указанием всех параметров. Существует классификация труб по применению металлопроката и классификация по характеристикам трубы. Производится по заказу различных марок стали.

Напишите нам, мы онлайн! jvosite

<https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-25x28-mm-metal>

← → ↻ <https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-20x28-mm-metal> ☆ 49P

Shop Metall
МАГАЗИН МЕТАЛЛА В МОСКВЕ

Режим работы:
Будни: 8:00 - 19:00
Сб, Вс: 9:00 - 17:00

☎ 8 (985) 8000 - 600
8 (495) 1010 - 600
Вам перезвонить?

🛒 Корзина: пусто
Сумма: 0 руб

Главная О нас Статьи Доставка Прайс лист Контакты Искать...

🔍 **Металлопрокат**

- Арматура
- Труба профильная
- Труба ВГП
- Профнастил
- Швеллер
- Балка двутавровая
- Уголок
- Квадрат
- Сетка
- Полоса
- Листовой прокат
- Проволока ОК

📦 **Стоимость доставки**

🏠 Главная > Труба ВГП > Труба стальная ВГП 20x2,8 мм

📷 **Труба стальная ВГП 20x2,8 мм**

🟢 Есть в наличии

Цена за м.п.: **92 руб**

1

Технические характеристики:

Толщина ВГП	2,8 мм
Наружный диаметр ВГП	25,6 мм
Внутренний диаметр ВГП	20 мм
Длина ВГП	9 м
Масса 1метра ВГП	1,71 кг

Так же можно заказать металл по телефону + 7 (985) 8000 - 600

Описание Характеристика Цена доставки Способы оплаты


Описания товара Труба стальная ВГП 20x2,8 мм

Труба 20ВГП - максимально рабочее давление 2,4Мпа (25 кгс/см) для обыкновенных и легких. Обеспечивают значительную жесткость, размер 20x2,8 мм, диаметр 20 мм, толщина 2,8 мм, регулируется ГОСТом 3262-75, Ду – условный проход трубы. Бывают - толстостенные, средней толщины и тонкостенные. Длина может быть от 4 до 12 метров. Масса 1 метра ВГП – 1,71 кг. Оцинкованная тяжелее на 3%. Вес трубы являются справочной величиной. Трубы 20ВГП сертифицированный металлопрокат.

Напишите нам, мы онлайн! jvosite

<https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-20x28-mm-metal>

← → ↻ <https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-15x28-mm-metal> ☆



Shop Metall
МАГАЗИН МЕТАЛЛА В МОСКВЕ

Режим работы:
Будни: 8:00 - 19:00
Сб, Вс: 9:00 - 17:00

☎ 8 (985) 8000 - 600
8 (495) 1010 - 600
Вам перезвонить?


🛒 Корзина: пусто
Сумма: 0 руб

Главная
О нас
Статьи
Доставка
Прайс лист
Контакты


Металлопрокат

- ▶ Арматура
- ▶ Труба профильная
- ▶ Труба ВГП
- ▶ Профнастил
- ▶ Швеллер
- ▶ Балка двутавровая
- ▶ Уголок
- ▶ Квадрат
- ▶ Сетка
- ▶ Полоса
- ▶ Листовой прокат
- ▶ Проволока ОК

Стоимость доставки



🏠 Главная ▶ Труба ВГП ▶ Труба стальная ВГП 15x2,8 мм



Есть в наличии

Труба стальная ВГП 15x2,8 мм

Цена за м.п.:
75 руб

1


Так же можно заказать металл по телефону +7 (985) 8000 - 600

Технические характеристики:

Толщина ВГП	2,8 мм
Наружный диаметр ВГП	20,6 мм
Внутренний диаметр ВГП	15 мм
Длина ВГП	6 м
Масса 1метра ВГП	1,33 кг

Описание товара Труба стальная ВГП 15x2,8 мм

Водогазопроводная труба 15x2,8 – широко используемое изделие из металлопроката, имеет круглое сечение и продольный шов по всей длине. Используется для транзита газов, жидкостей и в разных сферах промышленности. Компании «ШопМеталл» в широком ассортименте представляет трубы ВГП по конкурентоспособной стоимости. Изготавливается из стали разных марок, используется электрическая сварка. Труба 15 купить возможно, оставив заявку на сайте компании или обратившись непосредственно в офис организации.

Напишите нам, мы онлайн! 

<https://shopmetall.ru/truba-vgp/truba-stalnaya-vgp-15x28-mm-metal>

Документы оценщика на право осуществления оценочной деятельности

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-034215/18**

«04» июня 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Печенкин Дмитрий Владимирович
Паспорт Гражданина РФ серии 71 04 №227854 выдан УВД Калининского округа г.Тюмени 31.08.2004 г
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июля 2018 года по «30» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **6 700,00 (Шесть тысяч семьсот рублей 00 копеек) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **19.06.2018 г.**
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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. 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.
7.2. 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. 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.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Печенкин Дмитрий Владимирович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 октября 2007 года
дата включения в реестр

865
№ согласно реестра

**Печенкин
Дмитрий Владимирович**

паспорт 7104 227854, выдан УВД Калининского округа
г. Тюмени 31.08.2004 г., код подразделения 722-002,
зарегистрирован: г. Тюмень, ул. Степная, д. 1А, кв. 53

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008800-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Печенкину Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011598-2

« 28 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Печенкину Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

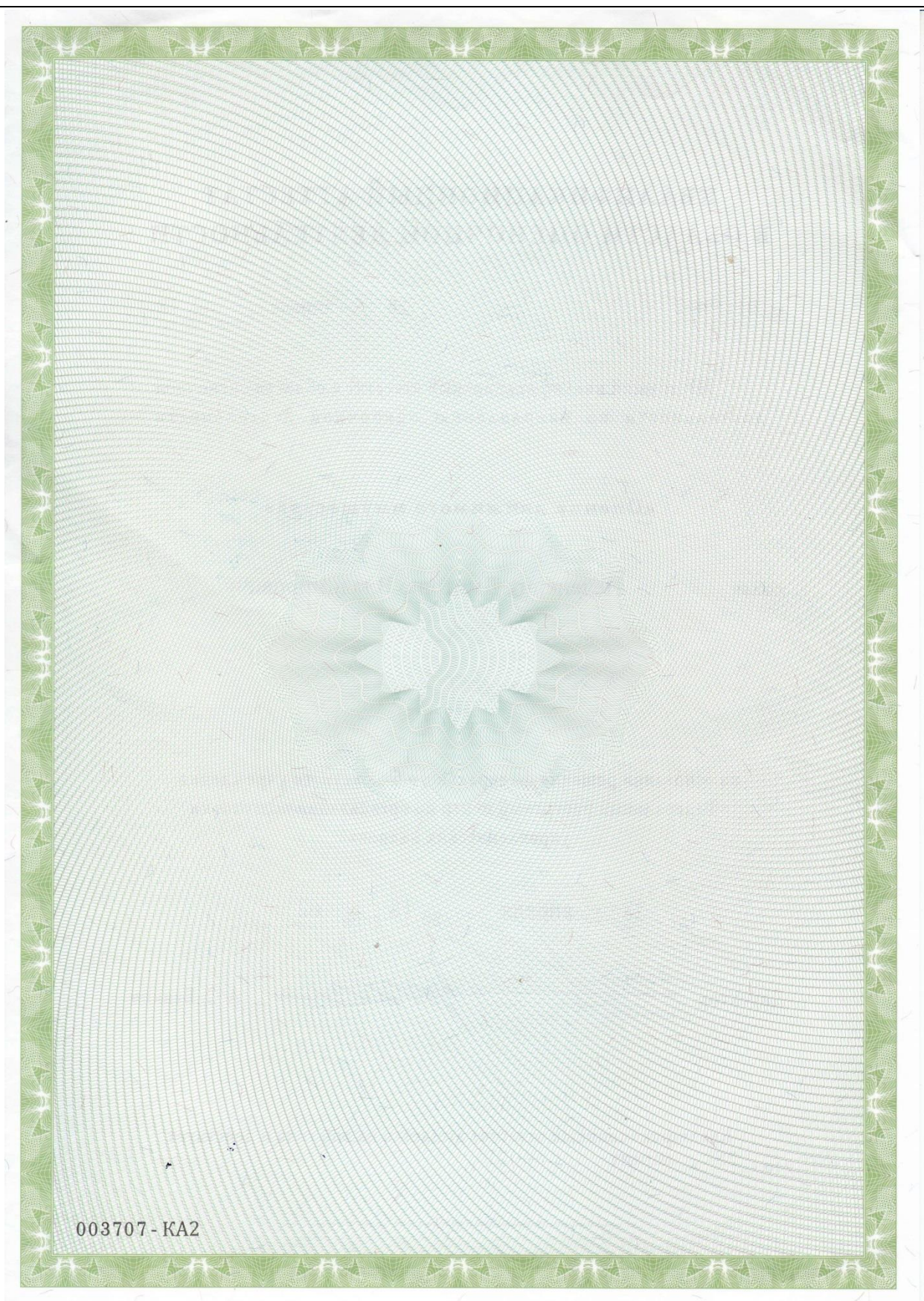
от « 28 » апреля 20 18 г. № 62

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » апреля 20 21 г.



СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 433-074-015421/11 от 15.05.2011г.

«06» декабря 2016г.

Россия, Томская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-074-015421/11 от 15.05.2011г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Юридический адрес: 634061, Томская область, г.Томск, пр.Фрунзе, 96а ИНН 7018043400
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «15» мая 2011 года по «31» декабря 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-074-015421/11 от 15.05.2011г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Томской области
 Доверенность №5227719-600/16 от 11.11.16 г.



Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр.2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 4677. Факс: (495) 959 45 18, 959 44 05; 234 36 00
 Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru

СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-728-043624/18

«25» июня 2018г.

г. Томск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а,
Телефон: 52-25-57, факс: 522-561 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей.
4.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 178 700,00 (Сто семьдесят восемь тысяч семьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» мая 2011 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации |

Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр.2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 4677. Факс: (495) 959 45 18, 959 44 05; 234 36 00
 Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, <http://www.ingos.ru>

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.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки»

От Страхователя:

Володин Н.В.

Директор

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

И.п.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

Золотарев Е.В.

Директор филиала

в Томской области

СПАО «Ингострах»

Доверенность № 5819456-600717 от 20.08.2017

М.П.

Для страховых документов №3

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

ИНГОСТРАХ

СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-728-043624/18**

«24» декабря 2018 года

г. Томск

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ООО «Институт оценки», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-728-043624/18 от «25» июня 2018 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании заявления Страхователя от «24» декабря 2018 г. Стороны договорились раздел «4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
 - 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей.**
 - 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей.**
 - 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
 - 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет **51 300,00 (Пятьдесят одна тысяча триста) рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом в срок по «01» января 2019 года. При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «01» января 2019 года.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Институт оценки»

От Страхователя:

Воловичев Е.В.
 Директор
 Устав
 м.п.

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Золотарев Е.В.
 Директор филиала
 СПАО «Ингосстрах» Томской области
 (освидетельств. № 647034-18 от 03.12.2018 г.)
 м.п.
 Для страховых документов №3



Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр.2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 4677. Факс: (495) 959 45 18, 959 44 05; 234 36 00
 Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru