



# МитраГрупп

mitragrup.ru  
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;  
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;  
КПП: 771601001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;  
к/с: 3010181040000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Митра Групп»  
Дорогинин В.Е.

\_\_\_\_\_

М.П.

## ОТЧЕТ № 080519-5-5

### Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- 1) Земельный участок КН 50:22:0010110:123;
- 2) Земельный участок КН 50:22:0010110:4;
- 3) Административно-бытовой корпус КН 50:22:0010110:257;
- 4) Блок вспомогательных служб КН 50:22:0010110:267;
- 5) Здания новой котельной КН 50:22:0010110:283;
  - 6) КНС КН 50:22:0010110:268;
  - 7) Котельная завода КН 50:22:0010110:300;
  - 8) Новая компрессорная КН 50:22:0010110:256;
- 9) Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями) КН 50:22:0000000:109658;
  - 10) Проходная №1 КН 50:22:0010110:265;
  - 11) Проходная №2 КН 50:22:0010110:277;
- 12) Реакторное отделение с бытовыми помещениями КН 50:22:0010110:297;
- 13) Ремонтно-механический участок с бытовками КН 50:22:0010110:278;
- 14) Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером КН 50:22:0010110:254;
  - 15) Сборно-металлическое утепленное здание КН 50:22:0010110:298;
  - 16) Склад запчастей и инвентаря КН 50:22:0010110:275;
  - 17) Склад запчастей и инвентаря КН 50:22:0010110:259;
  - 18) Склад РМХ КН 50:22:0010110:294;
  - 19) Служебное здание №2 КН 50:22:0010110:282;
  - 20) Станция нейтрализации КН 50:22:0010110:293;
- 21) Транспортно-разгрузочная площадка КН 50:22:0010110:281;
  - 22) Трансформаторная подстанция КН 50:22:0010110:269;
  - 23) Центральный склад аппаратуры КН 50:22:0010110:291;
  - 24) Цех вспомогательных производств КН 50:22:0010110:263;
- 25) Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение) КН 50:22:0010110:439;
  - 26) Электроцех с бытовками КН 50:22:0010110:292

Договор на оказание услуг: № 080519-5 от 08.05.2019 г.

Заказчик: АО «ЛЭМЗ» в лице конкурсного управляющего Винокуровой  
Натальи Владимировны, действующей на основании  
решения Арбитражного суда города Московской области по  
Делу №А41-41603/17 от 29 ноября 2018 г.

Дата составления отчёта: 25.06.2019 г.

Оценка проведена по  
состоянию на: 08.05.2019 г.

Москва, 2019 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	7
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	9
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	11
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	15
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	15
7.2.	ОПИСАНИЕ ЛЮБЕРЕЦКОГО Р-НА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	19
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	21
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	23
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»): .....	23
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА): .....	23
7.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ): .....	23
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....	24
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	37
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	37
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
9.4.	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	38
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	39
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	39
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	40
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	40
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	41
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	41
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0010110:123).....	42
10.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0010110:4) .....	46
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 50	
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ..	63
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ..	64
14.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	66
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	67
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	68
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	70

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 080519-5 от 08.05.2019 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 08.05.2019 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10

Отчет содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 08.05.2019 г. составляет (с округлением):

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	546 020 000
2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	9 080 000
3	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	96 578 848
4	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	31 764 086
5	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	17 350 303
6	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 326 459
7	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	3 972 578
8	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 624 828
9	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	285 771 021
10	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	418 072
11	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	781 874
12	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 301 223
13	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 118 656
14	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 232 279
15	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 091 045
16	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 935 051
17	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 866 254
18	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 523 879
19	Служебное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 874 528
20	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	19 291 120
21	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	51 159 147

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
22	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	1 394 111
23	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 220 356
24	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	21 481 977
25	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-П, Московской ж.д.	10 706 970
26	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	5 721 517
<b>ИТОГО</b>					<b>1 172 587 624 (Один миллиард сто семьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля</b>

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

Дорогинин В.Е.



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №080519-5 от 08.05.2019 г., заключенный между Заказчиком (АО «ЛЭМЗ» в лице конкурсного управляющего Винокуровой Натальи Владимировны, действующей на основании решения Арбитражного суда города Московской области по Делу №А41-41603/17 от 29 ноября 2018 г.) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 2

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Назначение	Этаж расположения/этажность	Год постройки	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права
1	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	4	1986	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
2	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	4	1986	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
3	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1981	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
4	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1988	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
5	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1957	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
6	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
7	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	-	-	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
8	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1952	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
9	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
10	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	2	1920	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
11	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1974	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
12	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1977	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
13	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1977	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый (условный) номер	Местоположение		Назначение	Этаж расположения/этажность	Год постройки	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права
14	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
15	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1979	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
16	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1979	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
17	Служебное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	2	1962	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
18	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	2	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
19	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1987	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
20	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
21	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1964	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
22	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1986	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
23	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-II, Московской ж.д.		нежилое	-	-	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
24	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6		нежилое	1	1952	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
№ п/п	Объект оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	Категория земель	Разрешенное использование	Улучшения	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права	
1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	земли населённых пунктов	Для размещения объектов специального назначения	н/д	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"	
2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	земли населённых пунктов	Для размещения промышленных объектов	н/д	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"	

## 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						
Затратный подход	№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
	1	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	96 578 848
	2	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	31 764 086
	3	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	17 350 303
	4	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 326 459
	5	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	3 972 578
	6	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 624 828
	7	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:1096 58	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	285 771 021
	8	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	418 072
	9	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	781 874
	10	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 301 223
	11	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 118 656
	12	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 232 279
	13	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 091 045
	14	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 935 051
	15	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 866 254
	16	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 523 879
	17	Служебное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 874 528
	18	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	19 291 120
	19	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	51 159 147
	20	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	1 394 111
	21	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 220 356
	22	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	21 481 977
	23	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-II, Московской ж.д.	10 706 970
24	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	5 721 517	
<b>ИТОГО</b>						<b>617 487 624 (Шестьсот семнадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля</b>
Сравнительный подход	№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
	1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	546 020 000
	2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	9 080 000
<b>ИТОГО</b>						<b>555 100 000 (Пятьсот пятьдесят пять миллионов сто тысяч) рублей</b>
<b>Доходный подход</b>	<b>Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)</b>					
<b>Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.:</b>						
№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.	
1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	546 020 000	
2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	9 080 000	
3	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	96 578 848	
4	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	31 764 086	
5	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	17 350 303	
6	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 326 459	
7	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	3 972 578	
8	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 624 828	
9	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	285 771 021	
10	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	418 072	

11	Проходная №2	17	50:22.0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	781 874
12	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22.0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 301 223
13	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22.0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 118 656
14	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22.0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 232 279
15	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22.0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 091 045
16	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22.0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 935 051
17	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22.0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 866 254
18	Склад РМХ	569,3	50:22.0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 523 879
19	Службное здание №2	296,3	50:22.0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 874 528
20	Станция нейтрализации	1 033	50:22.0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	19 291 120
21	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22.0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	51 159 147
22	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22.0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	1 394 111
23	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22.0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 220 356
24	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22.0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	21 481 977
25	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22.0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-II, Московской ж.д.	10 706 970
26	Электроцех с бытовками	564,6	50:22.0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	5 721 517
<b>ИТОГО</b>			<b>1 172 587 624 (Один миллиард сто семьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля</b>		

#### 1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 4

	Таблица 4				
	№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение
<b>Объекты оценки</b>	1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2
	3	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	4	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	5	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	6	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	7	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	8	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	9	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	10	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	11	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	12	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	13	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	14	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	15	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	16	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	17	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	18	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	19	Службное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	20	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	21	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	22	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	23	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	24	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	25	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-П, Московской ж.д.
	26	Электрощек с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
<b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей</b>	№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение
	1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2
	3	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	4	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	5	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	6	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	7	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	8	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	9	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	10	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	11	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	12	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	13	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	14	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	15	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	16	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	17	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
18	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	

	19	Службное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	20	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	21	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	22	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	23	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	24	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	25	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-II, Московской ж.д.
	26	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6
	Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке				
<b>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.				
<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №080519-5 от 08.05.2019 г., заключенный между Заказчиком (АО «ЛЭМЗ» в лице конкурсного управляющего Винокуровой Натальи Владимировны, действующей на основании решения Арбитражного суда города Московской области по Делу №А41-41603/17 от 29 ноября 2018 г.) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).				
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</b>	Право собственности Ограничения (обременения) права - Залог, залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"				
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности. Правообладатель АО «ЛЭМЗ»				
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости				
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для предоставления в суд.  Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.				
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость				
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328, стандарты НП СРО «Экспертный Совет», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке				
<b>Дата оценки</b>	08.05.2019 г.				
<b>Период проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки не был произведен, данные предоставлены Заказчиком				
<b>Дата осмотра</b>	Осмотр не производился, информация получена со слов Заказчика				
<b>Дата составления Отчета</b>	25.06.2019 г.				
<b>Срок проведения оценки</b>	08.05.2019 г. - 25.06.2019 г.				
<b>Форма Отчета</b>	Письменная				
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.				



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

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5

Наименование	АО «ЛЭМЗ» в лице конкурсного управляющего Винокуровой Натальи Владимировны, действующей на основании решения Арбитражного суда города Московской области по Делу №А41-41603/17 от 29 ноября 2018 г.
--------------	---

#### 3.2. Сведения об оценщике

Таблица 6

Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Дорогинин Владимир Евгеньевич
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №995 от 12 июля 2018 года
Сведения об образовании оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №015-073-002644/18 от 28.06.2018 г. в ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия страховки с 28 июня 2018 г. по 27 июня 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.04.2013 г.

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

---

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Доступ для проведения осмотра объектов оценки - не предоставлено. Информация об уточняющих характеристиках данных объектов (состояние и т.д.) взята со слов Заказчика.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

6) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

7) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

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.

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

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

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**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.

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

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

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

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание местоположения объектов оценки

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

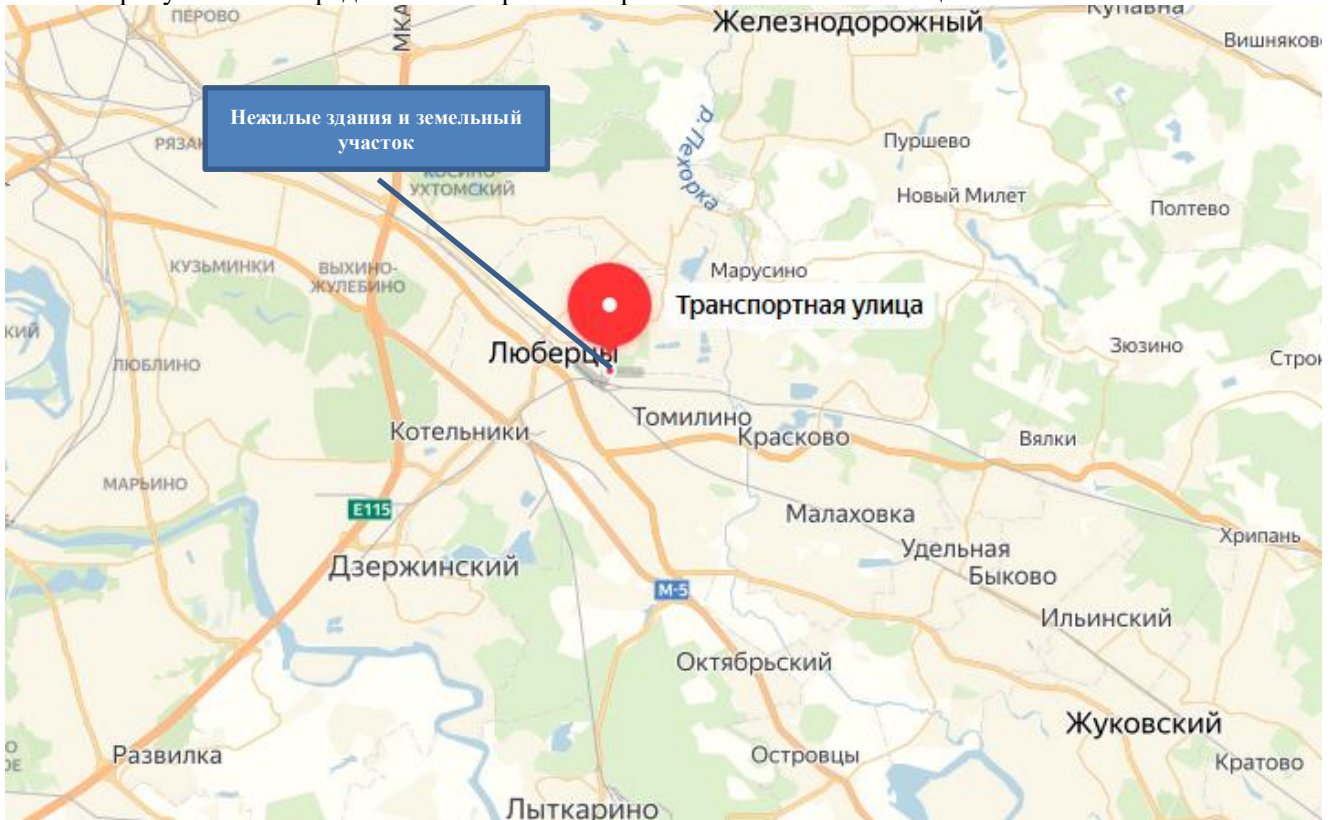


Рис. 7-1 Местоположение объектов оценки на карте Московской области<sup>1</sup>

### Фотографии объектов оценки, предоставленные Заказчиком:



<sup>1</sup> <http://maps.yandex.ru>

















## 7.2. Описание Люберецкого р-на Московской области<sup>2</sup>

Люберецкий район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 года в центральной части Московской области России.

9 января 2017 года законом № 183/2016-ОЗ от 28 декабря 2016 года муниципальное образование Люберецкий муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Люберцы с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

23 апреля 2017 года административно-территориальная единица Люберецкий район была преобразована в город областного подчинения Люберцы с административной территорией.

Административный центр — город Люберцы.

Территория района — 122,05 км<sup>2</sup>. В границы района, помимо Люберец, входят 4 посёлка городского типа — Томилино, Красково, Октябрьский, а также 18 деревень. Посёлок Котельники в 2004 году получил статус города и с 2005 года входит в самостоятельное муниципальное образование в составе Московской области — городской округ Котельники, а в 2007 году был преобразован в город областного подчинения.

Районное собрание является совещательным органом местного самоуправления района и создается для взаимодействия органов местного самоуправления и предприятий, учреждений, организаций, общественных, религиозных, политических и иных организаций, представляющих различные социальные группы населения.

Собрание обсуждает наиболее важные проблемы Люберецкого муниципального района и вырабатывает рекомендации для принятия решений органами местного самоуправления Люберецкого муниципального района и городских поселений в его составе

Районное собрание — аналог Общественной палаты федерального уровня. Состоит собрание из 305 человек. Практически все слои населения представлены в нём. Собрание не может принимать какие-то конкретные решения, которые находятся в компетенции представительной власти (Совета депутатов района), но может рекомендовать для обсуждения и принятия на Совете решений по каким-то важным,

<sup>2</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/Люберецкий\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Люберецкий_район)

волнующим большой круг населения, вопросам. Может осуществлять общественный контроль над деятельностью органов местного самоуправления. Районное собрание осуществляет свою деятельность на общественных началах.

## 7.3. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый (условный) номер	Местоположение	Назначение	Этаж расположения/этажность	Год постройки	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права
1	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	4	1986	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
2	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	4	1986	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
3	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1981	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
4	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1988	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
5	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1957	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
6	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
7	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	-	-	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
8	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1952	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
9	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
10	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	2	1920	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
11	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1974	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
12	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1977	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
13	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1977	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
14	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
15	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1979	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
16	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1979	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"

17	Служебное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	2	1962	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
18	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	2	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
19	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1987	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
20	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1989	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
21	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1964	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
22	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1986	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
23	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-II, Московской ж.д.	нежилое	-	-	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
24	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	нежилое	1	1952	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
№ п/п	Объект оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Улучшения	Имущественные права	Субъект (субъекты) права	Существующие обременения или ограничения права
1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	земли населённых пунктов	Для размещения объектов специального назначения	н/д	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"
2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	земли населённых пунктов	Для размещения промышленных объектов	н/д	право собственности	АО «ЛЭМЗ»	Залог. залоговый кредитор - ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"



#### **7.4. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения**

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- Техническое задание на оценку.

#### **7.5. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):**

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;

#### **7.6. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):**

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОМОТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ (РД-37.009.015-98) с приложениями №№1-6;
4. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г.;
5. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
6. «Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №18» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2016 г.).
7. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2016, 2014 г.).

#### **7.7. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):**

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.rway-online.ru/>;
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

#### **Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

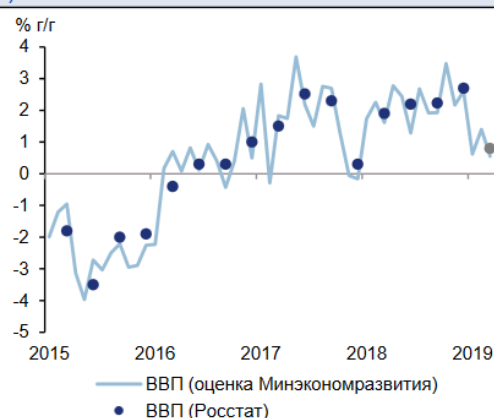
### 8.1. Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки<sup>3</sup>

Картина экономики РФ. Апрель 2019 года<sup>4</sup>

Экономическая активность

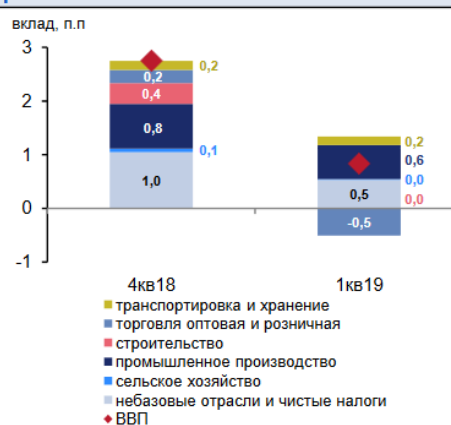
Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8%/г (оценка Минэкономразвития России), однако оказался несколько выше ожиданий. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в замедление темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6% г/г после 1,4%/г в феврале и 0,6% г/г в январе

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19, по оценке, замедлился до 0,8 % г/г...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. 1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет снижения вклада торговли и строительства

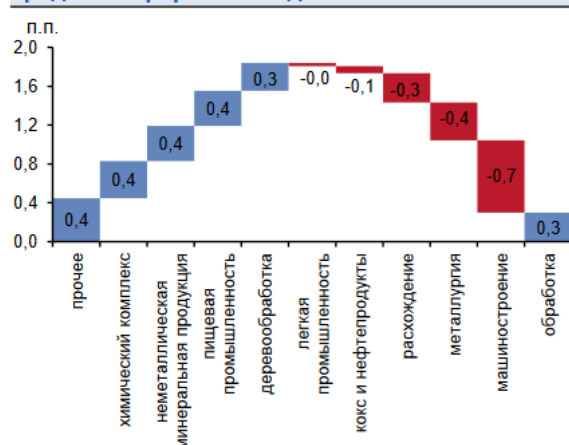


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.8-1

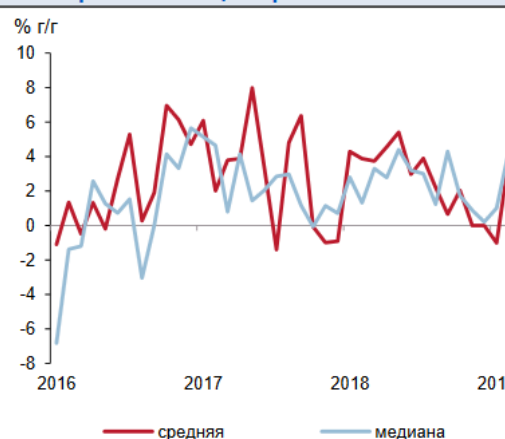
Рост промышленного производства замедлился в марте до 1,2% г/г после 4,1% г/г в феврале и 1,1%/г в январе (в 1кв19 рост составил 2,1%/г). Снижение темпов роста выпуска промышленной продукции было обусловлено динамикой как добывающих, так и обрабатывающих отраслей.

Рис. 3. Металлургия и нефтепереработка в марте продемонстрировали падение...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... что отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-2

<sup>3</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

<sup>4</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910>

Добыча полезных ископаемых в марте увеличилась на 4,3% г/г после 5,1% г/г в феврале (в целом за 1кв19 – на 4,7% г/г). Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение производства нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в марте замедлился до 0,3% г/г после увеличения на 4,6% г/г в феврале и снижения на 1,0% г/г в январе (в целом за 1кв19 рост составил 1,3% г/г). Замедление роста в марте после высоких показателей февраля наблюдалось в таких значимых по доле секторах, как металлургия и производство кокса и нефтепродуктов. Таким образом, медианный темп роста обрабатывающей промышленности в марте опустился до -0,4% г/г (после 4,3% г/г месяцем ранее). Объем строительных работ третий месяц подряд демонстрирует около нулевой динамика в годовом выражении (в марте –рост на 0,2% г/г). В результате в 1кв19 рост показателя замедлился до 0,2% г/г по сравнению с 4,1% г/г в октябре–декабре прошлого года.

Рост оборота розничной торговли в марте замедлился до 1,6% г/г после 2,0% г/г в феврале и 1,9% г/г в январе текущего года. В целом за квартал темпы роста показателя снизились до 1,8% г/г (по сравнению с 2,8% г/г в 4кв18) на фоне ускорения инфляции и замедления роста реальных заработных плат. Основной вклад в ухудшение динамики розничного товарооборота в январе–марте внесла торговля непродовольственными товарами

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум –4,6% SA от рабочей силы (после 4,7% SA в январе и феврале). В целом за 1кв19 уровень безработицы также составил 4,6% SA. Снижение показателя происходило на фоне опережающего сокращения численности безработных (-6,0% г/г в 1кв19). При этом численность занятых с начала текущего года также демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении (-0,9% г/г в целом за 1кв19). Реальные заработные платы в феврале 2019 г., по отчетным данным Росстата, продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении (на 0,7 п.п. ниже предварительной оценки). По оценке Росстата, в марте годовые темпы роста показателя также остались на нулевой отметке. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4% г/г после 4,1% г/г в 4кв18. Замедление роста связано как с ускорением инфляции, так и с нормализацией внутригодовой динамики номинальных заработных плат

Замедление роста реальных заработных плат в начале текущего года внесло вклад в ухудшение динамики реальных располагаемых доходов населения, которые в 1кв19 снизились на 2,3% г/г после падения на 1,9% г/г в 4кв18. При около нулевой динамике в реальном выражении социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (-2,0% г/г) и реальных располагаемых доходов (-2,3% г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
<b>ВВП</b>	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
\* Оценка Минэкономразвития России.

## Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года<sup>5</sup> О ситуации в российской экономике

В начале 2018 г. ситуация на мировых товарных рынках складывалась позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» в первой половине года демонстрировала повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), после чего началось их снижение. Понижительное давление на котировки нефти оказывали более мягкие, чем ожидалось, санкции США в отношении Ирана, а также признаки замедления роста мировой экономики. К середине ноября цена на нефть марки «Юралс» упала до уровней около 65 долл. США за баррель.

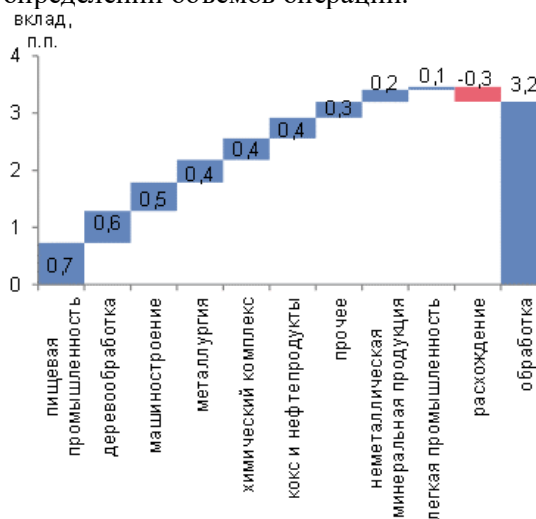
Ухудшение ожиданий участников рынка относительно роста мировой экономики также оказывало негативное влияние на цены других сырьевых товаров. Цены на уголь и цветные металлы, которые в первой половине года устойчиво росли, в последние месяцы стабилизировались либо демонстрировали отрицательную динамику.

Рост волатильности в текущем году наблюдался и на мировых финансовых рынках. Колебания цен на активы как развитых, так и развивающихся стран были обусловлены ростом процентных ставок в США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (прежде всего в Турции и Аргентине). В этих условиях наблюдалось снижение склонности к риску, которое привело к ослаблению большинства валют стран с формирующимися рынками, в том числе и рубля.

Еще одним фактором ослабления рубля в текущем году стала санкционная политика США. После введения в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов наблюдался рост российской премии за риск и отток иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ). За апрель-сентябрь нерезиденты продали ОФЗ на сумму 498 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 8,7 п.п. (до 25,8 % на 1 октября). Начиная с августа, дополнительное давление на цены российских активов оказывали опасения участников рынка относительно возможного введения США новых санкций против России.

В этих условиях в январе-октябре ослабление рубля составило 6,2 % в номинальном эффективном выражении. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца текущего года (за период с начала года по 22 августа объем указанных операций составил 35,4 млрд. долл. США).

При этом решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8-4 Обрабатывающие производства в январе-октябре

<sup>5</sup><http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>

### **Основные показатели развития мировой экономики на долгосрочный период.**

В 2017 г. и в первой половине 2018 г. ситуация в мировой экономике складывалась позитивно. Рост мирового ВВП последовательно ускорялся на фоне расширения инвестиционной активности, промышленного производства и торговли. При этом увеличение темпов экономического роста наблюдалось в широком круге развитых и развивающихся стран.

Однако, начиная со второй половины 2018 г., наметилась тенденция к замедлению глобальной экономической активности. В октябре Международный валютный фонд (МВФ) снизил прогноз по росту мирового ВВП до 3,7 % в 2018 и 2019 гг. с 3,9 % ранее. При этом аналитики МВФ указывают, что глобальный рост стал менее сбалансированным, а негативные риски для прогноза возросли. Пересмотр участниками рынка ожиданий относительно развития экономической динамики стал одним из факторов коррекции цен на финансовые активы во второй половине 2018 года.

В среднесрочной перспективе на рост мировой экономики будут оказывать сдерживающее влияние циклические факторы. Его ускорение в 2017-первой половине 2018 гг. в значительной степени было обусловлено восстановлением после периода слабой экономической динамики. По оценке МВФ, глобальный разрыв выпуска может перейти в положительную область уже в текущем году. Таким образом, потенциал дальнейшего восстановительного роста мировой экономики практически исчерпан.

По мере перехода разрыва выпуска в положительную область ожидается постепенное усиление инфляционного давления в развитых экономиках. В этих условиях мировые центральные банки продолжат нормализацию денежно-кредитной политики. Ужесточение глобальных финансовых условий будет сопровождаться увеличением волатильности потоков капитала, что может оказать негативное влияние на развивающиеся страны. При этом в группе повышенного риска находятся те страны, которые не реализовали структурные макроэкономические реформы, направленные на обеспечение устойчивости к колебаниям внешней конъюнктуры.

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3%, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).



Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции.

В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования. Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика



продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного

регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3 %.

Таблица 8 Сценарии прогноза социально-экономического развития

К соотв. Периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цены на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
Базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
Базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт					
Базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	В 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	В 2,2 раза
Промышленность, %					
Базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	В 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	В 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
Базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	В 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	В 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд.долларов США					
Базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд.долл. США					
Базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник информации: расчеты Минэкономразвития России

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

Постоянный рост численности рабочей силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;

Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;

Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донстройка системы образования;

Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств. После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню благосостояния к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться

благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень.

Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

### **Промышленность**

В период 2018-2036 гг. в базовом варианте развития экономики Российской Федерации темпы прироста промышленного производства составят ежегодно в среднем 2,9 процента.

В базовом варианте в 2018-2036 годах ожидается рост производства товаров инвестиционного спроса. Важную роль продолжит играть государственный заказ, что окажет положительное влияние на развитие машиностроительного комплекса. Устойчивая позиция сохранится в секторах-экспортерах: топливно-энергетическом комплексе, металлургии, химическом производстве. Реализация государственных инфраструктурных проектов будет обеспечивать спрос на услуги строительного сектора. Рост в пищевой промышленности продолжится высокими темпами с учетом продолжения реализации программы импортозамещения и развития отечественных производственных мощностей. Позитивная динамика также ожидается в отраслях легкой промышленности.

По прогнозу Минэкономразвития России, к 2036 году промышленное производство увеличится на 67,5 % по сравнению с 2018 годом (42,2 % к 2030 году), опережающими темпами будут расти обрабатывающие производств – прирост за период 2019-2036 годов составит 81,5 % (51,3 % к 2030 году). Рост инвестиционного спроса определит высокие темпы роста отраслей машиностроения (производство компьютеров, электронных и оптических изделий возрастет на 72,5 % (41,1 % к 2030 году), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 163,7 % (101,9 % к 2030 году)).

Из промежуточных производств наиболее высокими темпами будут развиваться отрасли, совмещенные с производством товаров инвестиционного назначения (производство химических веществ и химических продуктов увеличится на 159,2 % (96,4 % к 2030 году), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 178,1 % (93,5 % к 2030 году), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – на 35,9 % (25,3 % к 2030 году), производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 44,8 % (29,6 % к 2030 году).

## **8.2. Земельный фонд Московской области по состоянию на декабрь 2017 г.<sup>6</sup>**

Подмосковье с уверенностью можно назвать регионом, способным обратить на себя внимание множества граждан, проживающих в мегаполисе, которые видят в этом спасительном мире столь желанное избавление от излишнего давящего шума и извечного городского роящегося движения. Те, кто желает воспользоваться возможностью приобрести землю за пределами городской черты, должны быть осведомлены, что цена, определяемая на земельные участки в Подмосковье, может быть разной, с учетом районного их расположения и прочих второстепенных факторов.

От чего зависит стоимость земли в Подмосковье

Установленные ценовые показатели на землю в разных точках Московской области могут различаться. При этом колебания разницы в цене, с учетом выбранного района, могут являться довольно существенными. Стоимость земельных участков в районе Подмосковья, впрочем, как и по остальным районам, зависит от целого списка различных факторов. Все же, от каких именно параметров может изменяться ценовой показатель на землю, расположенную в пределах Московской области: с учетом дальности расположения от столицы. Этот фактор можно назвать, пожалуй, наиболее решающим в ценовом расчете, поскольку именно он определяет, какую именно сумму придется в итоге оплатить за конкретно взятый участок. Средняя цена за одну сотку участка в двадцатикилометровой удаленности от МКАДа будет гораздо выше аналогичного участка, отдаленного на расстояние 100 км, то есть здесь расстояние будет в 5 раз больше. Подобная взаимосвязь обоснована, и удивляться ей не нужно. То есть при введении в графу поиска «купить землю Рузский р-н/Колубакино», расположенную на расстоянии 24 км от столичного района, следует быть готовым выложить приличную сумму, и она будет куда большей, чем если бы покупался участок где-то в Куровском р-не, а это будет уже не 24 км, а целых 90 км. Как показывают результаты недавних исследований, столичные граждане чаще отдают предпочтение

<sup>6</sup> <http://o-nedvizhke.ru/zemlya/stoimost-zemli-v-podmoskove-po-rajonam-tablica-stoimost-sotki.html>

участкам, удаленным от МКАДа, в среднем, на 40 километров; насколько востребовано направление. Если посмотреть на карту, то можно заметить целую сеть автодорог, проложенных через живописные районы в Московской области, но и здесь спрос бывает разным. То есть если приобретаться будет небольшой клочок земли, имеющий юго-западное расположение либо южное, то цена его будет куда больше, чем если бы выбор пал на район восточного направления.

Самый большой спрос в районе Подмосковья имеет земля, размещенная по направлению Ярославского, Калужского либо Киевского шоссе. Также активизировался спрос и по земельной аренде в непосредственной близости от Минского шоссе. Здесь клиентов привлекает выгодность сделки, поскольку в данном районе цены остаются еще на прежнем доступном для многих уровне; Какой статус имеет участок. Естественно, вершиной воплощения требований для многих столичных граждан является не просто обыкновенный участок где-то в Подмосковье, а в уже обустроенном и приличном коттеджном поселке. Такое предпочтение оправдано, ведь в таком случае, у покупателя рядом будет все, чего душа пожелает. Это и высокий уровень развития инфраструктуры, и удачное размещение (никто не рискнет заниматься подобным видом застройки в местах, куда добираться будет крайне сложно) и качественные дороги. Тут же и охрана на чеку. Но такие участки преимущественно располагаются в ближних Подмосковных районах, что многим жителям столицы попросту не по карману.

Преимущественно, сюда приезжают для заселения граждане, с целью оформления в дальнейшем постоянной прописки. Здесь можно будет спокойно жить и выезжать на работу в столицу; Число предложений на землю. Этот фактор влияет на формирование цены каждого товара. Такой же принцип применяется и по отношению к земельным участкам. Большее количество клиентов приходится на определенный район – большее число вариантов им будет предлагаться. При этом логичным будет предположение, что если участки определяются как менее востребованные, то продавцы будут намеренно понижать их цену.

Особенно эта схема будет применяться, если необходимо быстро реализовать участок. Как уже упоминалось до этого, есть некоторые факторы, которые влияют на цену участка земли в районе Подмосковья. Использование такого критерия, как региональное размещение объекта, сегодня не относится к наиболее популярным методам выбора земельного участка. Преимущественно при выборе могут рассматриваться следующие основополагающие критерии: принадлежность участка к определенному классу; уровень имеющейся транспортной развязки; расстояние от МКАД.

Каждый из них следует рассмотреть более детально. Конечно, в первую очередь, при определении классификации цен участков, следует обратить внимание на принадлежность их к определенному классу. Поскольку доход у каждого столичного жителя свой, не у каждого хватит средств, чтобы заполучить участок элит-класса. В качестве критериев формирования цены на участок, могут рассматриваться: насколько земля удалена от столичной черты; имеются ли на участке соответствующие коммуникации; уровень развития инфраструктуры местности; само размещение земли: куда дорожке обойдутся участки, если в непосредственной близости от них расположена зеркальная озерная гладь или же лесная опушка. Столь прекрасные бонусы к земле требуют дополнительного вложения средств.

**Действующее**

**Расценки за одну сотку**

<b>направление</b>	<b>участка (\$)</b>
Алтуфьевское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Варшавское	с 150 до 1,5 тыс.
Волоколамское	с 2 тыс. до 11 тыс.
Горьковское	с 400 до 2 тыс.
Дмитровское	с 1,5 тыс. до 7 тыс.
Домодедовское	с 10 тыс. до 40 тыс.
Егорьевское	с 2 тыс. до 9 тыс.
Ильинское	с 3 тыс. до 50 тыс.
Калужское	с 400 до 2 тыс.
Каширское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Киевское	с 1 тыс. до 5 тыс.

Действующее направление	Расценки за одну сотку участка (\$)
Куркинское	с 5 тыс. до 8 тыс.
Ленинградское	с 2 тыс. до 7 тыс.
Минское	с 5 тыс. до 20 тыс.
Можайское	с 5 тыс. до 18 тыс.
Новорикское	с 3 тыс. до 30 тыс.
Новорязанское	с 3 тыс. до 7 тыс.
Новосходненское	с 2 тыс. до 8 тыс.
Носовихинское	с 2 тыс. до 6 тыс.
Осташковское	с 6 тыс. до 15 тыс.
Подушкинское	с 6 тыс. до 20 тыс.
Пятницкое	с 2 тыс. до 4 тыс.
Рогачевское	с 2 тыс. до 7 тыс.
Рублево-Успенское	с 7 тыс. до 80 тыс.
Рязанское	с 3 тыс. до 9 тыс.
Симферопольское	с 2 тыс. до 7 тыс.
Сколковское	с 4 тыс. до 40 тыс.
Фряновское	с 3 тыс. до 7 тыс.
Щелковское	с 3 тыс. до 15 тыс.
Ярославское	с 3 тыс. до 15 тыс.

Рис. 8-1

### 8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения, для промышленного строительства.

Классификация земельных участков приведена ниже:<sup>7</sup>

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Земельные участки. Часть 2. Научный руководитель: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11, 13

Рис. 8-1

Согласно вышеприведенной классификации оцениваемые земельные участки относятся к рынку земельного участка под индустриальную застройку, который будет проанализирован ниже.

**8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Для анализа ценообразующих факторов были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 9 Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской области

№ п/п	Дата предложения	Источник	Адрес	Тип объекта	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./м <sup>2</sup>
1	08.05.2019	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/</a>	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	земельный участок	ЗНП	Для объектов промышленного назначения	2 800	12 800 000	4 571
2	26.05.2019	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/208374080/">https://www.cian.ru/sale/suburban/208374080/</a>	Московская область, Люберцы городской округ, Октябрьский рп	земельный участок	ЗНП	Для объектов промышленного назначения	10 000	29 000 000	2 900
3	08.05.2019	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/</a>	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	земельный участок	ЗНП	Для объектов промышленного назначения	2 500	8 500 000	3 400
4	18.04.2019	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/</a>	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок	земельный участок	ЗНП	Для объектов промышленного назначения	10 000	39 000 000	3 900

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости ЗУ под объекты промышленного назначения в Московской области составляет:

<b>Среднее значение</b>	<b>3 693 руб./м<sup>2</sup></b>
<b>Мин. значение</b>	<b>2 900 руб./м<sup>2</sup></b>
<b>Макс. значение</b>	<b>4 571 руб./м<sup>2</sup></b>



### 8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

#### Земельные участки

##### Расположение относительно красной линии (для промышленных ЗУ)

Так как оцениваемые земельные участки расположены внутри квартала, как и подобранные объекты-аналоги, введение корректировки на расположение относительно красной линии не вводится.

##### Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» Земельные участки. Часть 2. Научный руководитель: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г:

Таблица 10 ЗУ под строительство промышленных объектов

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

##### Наличие/отсутствие ж/д ветки

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как наличие/отсутствие ж/д ветки. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Научный руководитель: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 г:

Таблица 11 ЗУ под строительство промышленных объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

##### Инженерные коммуникации

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>1</sup>:

- транспортные подъездные пути - 5-15%
- электроэнергия - 5-20%
- газоснабжение - 10-25%

<sup>1</sup> <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-15%.

### **Время продажи (условия рынка)**

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле-июне 2019 года (максимально близко к дате оценки). Анализ по данному фактору не проводится.

### **Состав передаваемых прав**

Кроме того, к ценообразующим факторам на рынке земельных участков относится состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагается к продаже на праве собственности. Анализ по данному фактору не проводится.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки земельных участков

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи земельного участка наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Площадь;
2. Состав передаваемых прав;
3. Расположение относительно водоема/лесного массива/красной линии;
4. Обеспеченность инженерными коммуникациями.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1. Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 9.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
    - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
    - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

### 9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка 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.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**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.

#### НЭИ для нежилых зданий и земельных участков

**Допустимость с точки зрения законодательства.** Оцениваемые здания являются нежилыми и расположены на земельном участке коммерческого назначения, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

**Физическая возможность.** Техническое состояние помещений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объекта как нежилое.

**Финансовая осуществимость.** Оцениваемые здания и земельные участки могут использоваться в качестве промышленного объекта.

**Максимальная эффективность.** Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является использование в качестве нежилых, получение дохода возможно от сдачи в аренду.

**Вывод.** Оценка нежилых зданий и земельных участков производится исходя из их текущего использования – в качестве нежилых зданий и земельных участков под промышленный объект.

### 9.4. Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

## 9.5. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/з} - I_{нак.} + C_{зу}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CU_{В/з}$  – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$C_{зу}$  – стоимость земельного участка;

$I_{нак.}$  – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Так как оценщик обладает всей необходимой информацией, для расчета нежилых зданий будет использован затратный подход.

## 9.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

### Для земельных участков

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании



вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов (земельных участков) оценки будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов (земельных участков) использовались следующие методы: в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

#### Для нежилых зданий

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик не выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода не была доступна (рынок купли-продажи производственных баз со схожими характеристиками в Люберецком районе недостаточно развит). На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки (нежилых зданий) не будет использован сравнительный подход.

### **9.7. Доходный подход**

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован доходный подход.

### **9.8. Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 10.1. Методология сравнительного подхода

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n \left( C_i \times K_{j=1 \div m} \right) \times V_i$$

где:

- стоимость i-ого аналога;
- корректировки к стоимости аналога;
- весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сума оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов<sup>1</sup>**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные Интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в п. 8.4 настоящего Отчета в разделе анализа рынка объектов оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемых объектов недвижимости (п.9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по продаже

<sup>1</sup> В соответствии с п. 22 ФСО №7

аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие к объектам оценки по основным обнаруженным в процессе анализа рынка ценообразующим характеристикам, в частности, по местоположению, назначению и другим факторам.

### Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей объекта. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: объект площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дешевле, чем объект площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> объекта площадью 500 м<sup>2</sup> может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> объекта площадью 1000 м<sup>2</sup>.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

## 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер 50:22:0010110:123)

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с земельным участком. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 12

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/</a>
Местоположение	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов специального назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения
Расположение относительно красной линии	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Цена предложения, руб.	определяется	12 800 000	8 500 000	39 000 000
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	157 764	2 800	2 500	10 000
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	определяется	4 571	3 400	3 900
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	08.05.2019	08.05.2019	08.05.2019	18.04.2019
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Наличие/отсутствие ж/д ветки	Присутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе

\*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

### Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

**Назначение и разрешенное использование земельного участка.** Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового назначения с оцениваемым объектом (ЗНП под размещение промышленных объектов) – корректировка не вводилась.

**Состав передаваемых прав.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета объекты-аналоги предлагаются на праве собственности – корректировка не вводится.

**Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

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

**Скидка на торг.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок СРК - 2019», 2019 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 13

Таблица 68. Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2017 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Таким образом, для всех объекта-аналогов вводится корректировка в размере **-15%**.



**Время продажи (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в период с апреля по июнь 2019 года, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.4 данного отчета) – корректировка не вводится.

**Местоположение.** Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в Московской области в Люберецком районе – корректировка не требуется.

**Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен на 2-й линии застройки, как и аналоги, корректировка не применялась.

**Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.).** Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

**Площадь земельного участка.** Площадь объекта оценки попадает в диапазон площади от 10 га, площадь аналога №№1-2 попадает в диапазон до 1 га, аналог №3 входит в диапазон 1,0–2,5 га. Согласно анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-2 вводится корректировка в размере –(минус)20%, для аналога №3 в размере –(минус)16%.

**Наличие/отсутствие ж/д ветки на земельном участке.** На оцениваемом земельном участке присутствует ж/д ветка. На подобранных объектах-аналогах железнодорожная ветка отсутствует. Согласно анализу рынка (см. раздел 8.5 настоящего отчета), для аналогов №№1-3 вводится корректировка на отсутствие ж/д ветки в размере –(минус)15%.

**Наличие коммуникаций.** К оцениваемому земельному участку подведено электроснабжение, водоснабжение и канализация. По границе аналогов проходят все коммуникации. Согласно анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-3 вводится корректировка на наличие коммуникаций на уровне минимальной границы интервала 10% (5% - электроснабжение, 5% - водоснабжение и канализация).

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

## Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010110:123

Таблица 14

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/</a>
Местоположение	-	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок
Категория земель	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для размещения объектов специального назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения
Цена предложения	руб.	определяется	12 800 000	8 500 000	39 000 000
Площадь участка, м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	157 764	2 800	2 500	10 000
Цена за 1 м <sup>2</sup>	руб. / м <sup>2</sup>	определяется	4571	3400	3900
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4571	3400	3900
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4571	3400	3900
Дата продажи/предложения	-	08.05.2019	08.05.2019	08.05.2019	18.04.2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4571	3400	3900
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3885	2890	3315
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3885	2890	3315
Местоположение	-	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3885	2890	3315
Расположение относительно красной линии	-	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3885	2890	3315
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	От 10 га	<1 га	<1 га	1,0-2,5 га
Корректировка	%		-20%	-20%	-16%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3108	2312	2785
Состояние	-	условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3108	2312	2785
Наличие ж/д ветки	-	присутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		15%	15%	15%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3574	2659	3203
Наличие инженерных коммуникаций	-	электроснабжение, водоснабжение, канализация	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Корректировка	%		10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		3931	2925	3523
Удельный вес корректировок, %	%		60,0%	60,0%	56,0%
1/n	-		1,67	1,67	1,79
Сумма 1/n	-		5,13	5,13	5,13
Весовой коэффициент	доли ед.		0,325536	0,325536	0,348928
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м <sup>2</sup>		<b>3 461</b>		

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость земельного участка с кад. № 50:22:0010110:123	руб.	546 020 000			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:22:0010110:123, расположенного по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**546 020 000 (Пятьсот сорок шесть миллионов двадцать тысяч) руб.**

### 10.3. Определение рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер 50:22:0010110:4)

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с земельным участком. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 15

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/</a>
Местоположение	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок
Категория земель	Земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для промышленного строительства (для производственных целей)	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения
Расположение относительно красной линии	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Цена предложения, руб.	определяется	12 800 000	8 500 000	39 000 000
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	2 330	2 800	2 500	10 000
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	определяется	4 571	3 400	3 900
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	08.05.2019	08.05.2019	08.05.2019	18.04.2019
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Наличие/отсутствие ж/д ветки	Отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе

\*Дополнительные сведения об объектах – аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

#### Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

**Назначение и разрешенное использование земельного участка.** Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового назначения с оцениваемым объектом (ЗНП под размещение промышленных объектов) – корректировка не вводилась.

**Состав передаваемых прав.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета объекты-аналоги предлагаются на праве собственности – корректировка не вводится.

**Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

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

**Скидка на торг.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Сборнике рыночных корректировок СРК - 2019», 2019 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 16

Таблица 68. Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2017 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Таким образом, для всех объекта-аналогов вводится корректировка в размере **-12%**.

**Время продажи (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в период с апреля по июнь 2019 года, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.4 данного отчета) – корректировка не вводится.

**Местоположение.** Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в Московской области в Люберецком районе – корректировка не требуется.

**Расположение относительно красной линии.** Объект оценки расположен на 2-й линии застройки, как и аналоги, корректировка не применялась.

**Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.).** Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

**Площадь земельного участка.** Площадь объекта оценки, как и площади аналогов №№1-2, попадает в диапазон площади до 1 га. Площадь объекта аналога №3 входит в диапазон 1,0–2,5 га. Согласно



анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-2 введение корректировки не требуется, для аналога №3 корректировка вводится в размере +(плюс)6%.

**Наличие/отсутствие ж/д ветки на земельном участке.** На оцениваемом земельном участке отсутствует ж/д ветка, как и на подобранных объектах-аналогах. Введение корректировки не требуется.

**Наличие коммуникаций.** К оцениваемому земельному участку подведено электроснабжение, водоснабжение и канализация. По границе аналогов проходят все коммуникации. Согласно анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-3 вводится корректировка на наличие коммуникаций на уровне минимальной границы интервала 10% (5% - электроснабжение, 5% - водоснабжение и канализация).

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \left( \frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - общая величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

#### Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010110:4

Таблица 17

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/">https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/</a>
Местоположение	-	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок
Категория земель	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	-	Для размещения объектов специального назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения	Для объектов промышленного назначения
Цена предложения	руб.	определяется	12 800 000	8 500 000	39 000 000
Площадь участка, м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	157 764	2 800	2 500	10 000
Цена за 1 м <sup>2</sup>	руб. / м <sup>2</sup>	определяется	4571	3400	3900
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4571	3400	3900
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4571	3400	3900
Дата продажи/предложения	-	08.05.2019	08.05.2019	08.05.2019	18.04.2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4571	3400	3900
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3432
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3432
Местоположение	-	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	Московская область, Люберцы городской округ, Чкалово поселок	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3432
Расположение относительно красной линии	-	2-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3432
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	<1 га	<1 га	<1 га	1,0-2,5 га
Корректировка	%		0%	0%	6%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3638
Состояние	-	условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3638
Наличие ж/д ветки	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4022	2992	3638
Наличие инженерных коммуникаций	-	электроснабжение, водоснабжение, канализация	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Корректировка	%		10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб. / м <sup>2</sup>		4424	3291	4002
Удельный вес корректировок, %	%		22,0%	22,0%	28,0%
1/n	-		4,55	4,55	3,57
Сумма 1/n	-		12,67	12,67	12,67
Весовой коэффициент	доли ед.		0,359116	0,359116	0,281768
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м <sup>2</sup>	<b>3 898</b>			
Рыночная стоимость земельного участка с кад. № 50:22:0010110:4	руб.	<b>9 080 000</b>			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:22:0010110:4, расположенного по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**9 080 000 (Девять миллионов восемьдесят тысяч) руб.**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1. Методология затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и степенью готовности объекта. При этом в стоимость объекта должна быть включена прибыль предпринимателя.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} - I_{нак.}, \text{ где:}$$

*PC* – рыночная стоимость объекта оценки;

*CU<sub>В/З</sub>* – стоимость воспроизводства или замещения оцениваемого здания;

*I<sub>нак.</sub>* – накопленный (суммарный) износ.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ объекта. Существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

### 11.2. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода

«Сооружения городской инфраструктуры» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Складские здания и сооружения» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Промышленные здания» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Магистральные сети и транспорт» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- 1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- 3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
- 4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- 5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) произвести расчеты стоимости объекта.

**Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов**

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 18

ЗДАНИЯ			СООРУЖЕНИЯ	
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ	С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	монолитного железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
			благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	По каждому из объектов-аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.	
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Единицей измерения может выступать 1 м <sup>2</sup> , 1 м <sup>3</sup> , или иной проектный параметр.	
			Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям — в целом в рублях, по зданиям — в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.	
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7	Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ, сооружений, комплексов работ и комплексных составных объектов публикуется на сайте www.coinvest.ru.	

11.3. Подбор объектов-аналогов

Данные о подобранных объектах-аналогах из сборников приведены ниже.

Принт-скрины объектов-аналогов:

ru.ПЗ.01.000.0047

АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС БАЗЫ ПО РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ АВТОТРАКТОРНОЙ ТЕХНИКИ *		Этажность: 3 • Высота, м: 3,3		КС-1													
<b>ОПИСАНИЕ:</b>			<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>														
Этажность преобладающей части здания — 3 Средняя высота здания (этажа), м — 3.3 Длина, м — 36 Ширина, м — 12 Преобладающий пролет, м — 6 Объем подвала, тыс. м <sup>3</sup> — 3,192			ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные Площадь наружных стен, м <sup>2</sup> — 880 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м <sup>2</sup> — 1572 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рупонная ПРОЕМЫ — Площадь окон, м <sup>2</sup> — 102														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruПЗ.01.000.0047		7700	2047	Есолом	руб. на 1 м <sup>3</sup>	9 892											
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СПАСОТНОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
164,195 16,60%		1275,90 12,90%	1038,51 10,50%	1246,27 12,60%	296,66 3,00%		430,19 4,35%	517,26 5,23%	613,20 6,20%	1555,96 15,73%		395,67 4,00%	336,23 3,40%	395,67 4,00%	49,51 0,50%	98,83 1,00%	9891,81 100,00%

Рисунок 1

ru.A3.07.011.0079



ДОМИКИ ОХРАНЫ													Этажность: 1		КС-3						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные блоки или штукатурка по блокам ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Экономичные ПОЛЫ — Виниловая композитная плитка													ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Дополнительная / потолки — акустическая плитка ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Электрическое отопление в стенах ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruA3.07.011.0079															Econom	руб. на 1 м³	14 356				
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
1632,3 11,37%		1908,6 13,30%	541,6 3,77%	1987,4 13,84%	2203,8 15,35%		954,7 6,65%	794,1 5,53%	377,1 2,63%	1266,0 8,82%		227,1 1,58%	1427,8 9,95%	712,7 4,96%		322,7 2,25%	14355,7 100,00%				

Рисунок 2

ru.ПЗ.01.000.0013

ЗДАНИЕ КОТЕЛЬНОЙ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПРОЕМЫ — Деревянные ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные ПРОЧЕЕ — Лестницы и площадки — металлические					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0013													1000		Econom	руб. на 1 м³	10 304				
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
2988,2 29,00%		2956,5 28,69%	1268,2 12,31%	515,2 5,00%	412,2 4,00%		103,0 1,00%	103,0 1,00%	206,1 2,00%	1030,4 10,00%		253,6 2,46%	266,8 2,59%	179,7 1,74%	21,1 0,21%	10304,0 100,00%					

Рисунок 3

ruПЗ.13.000.0263

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ ПЕРЕКАЧКИ АНТИСЕПТИКА													КС-2																
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Объем зданий 100–150 куб. м													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия деревянные																
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутовые или бутобетонные													Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruПЗ.13.000.0263													125		Econom	руб. на 1 м³ здания	7 649												
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
3135,14 40,99%		1988,43 26,00%		77,26 1,01%	459,49 6,01%	382,23 5,00%		304,98 3,99%	154,52 2,02%	382,23 5,00%		382,23 5,00%	154,52 2,02%	227,72 2,98%			7648,75 100,00%												

Рисунок 4

ru.ПЗ.01.000.0013

ЗДАНИЕ КОТЕЛЬНОЙ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПРОЕМЫ — Деревянные ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные ПРОЧЕЕ — Лестницы и площадки — металлические					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0013													1000		Econom	руб. на 1 м³	10 304				
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
2988,2 29,00%		2956,5 28,69%	1268,2 12,31%	515,2 5,00%	412,2 4,00%		103,0 1,00%	103,0 1,00%	206,1 2,00%	1030,4 10,00%		253,6 2,46%	266,8 2,59%	179,7 1,74%	21,1 0,21%	10304,0 100,00%					

Рисунок 5

ru.ПЗ.01.000.0011

ЗДАНИЕ КОМПРЕССОРНОГО ЦЕХА С БЫТОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1		
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная				
КАРКАС — Сборный железобетонный													ПОЛЫ — Деревянные / керамическая плитка / цементные				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая				
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.01.000.0011										30000		Економ	руб. на 1 м³	4 309			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
948,49 22,01%	156,94 3,64%	627,74 14,57%	335,54 7,79%	1033,04 23,97%	129,46 3,00%		258,91 6,01%	343,48 7,97%	87,18 2,02%	42,28 0,98%		121,53 2,82%	126,82 2,94%	87,18 2,02%	10,57 0,25%	4309,17 100,00%	

Рисунок 6

ru.ПЗ.02.000.0149

ПРЯДИЛЬНЫЕ ФАБРИКИ — ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА бесфонарные с техническим чердаком													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-4		
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>													ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Подпольные каналы				
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный													ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Кондиционирование воздуха				
КАРКАС — Сборный железобетонный													ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные													ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Имеются все санитарно-технические устройства				
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные																	
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.02.000.0149												Економ	руб. на 1 м³	4 490			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
224,49 5,00%	538,90 12,00%	314,41 7,00%		763,40 17,00%	448,98 10,00%		44,85 1,00%	448,98 10,00%	89,71 2,00%	134,78 3,00%	314,41 7,00%	466,90 10,40%	350,21 7,80%	291,78 6,50%	58,44 1,30%	4490,23 100,00%	

Рисунок 7

ruM4.04.003.001

**Здания вспомогательного назначения**

ЗДАНИЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ													Этажность: 1		КС-1		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные				
Одноэтажное																	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																	
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные / бутовые / бетонные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruM4.05.003.0001										*600		Економ	руб. на 1 м³	7 760			
ruM4.05.003.0002										*1000		Економ	руб. на 1 м³	6 664			
ruM4.05.003.0003										*1300		Економ	руб. на 1 м³	6 116			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
791,17 10,20%		1795,35 23,14%	456,43 5,88%	547,73 7,06%	547,73 7,06%		699,88 9,02%	547,73 7,06%	547,73 7,06%	608,60 7,84%		486,88 6,27%	243,42 3,14%	486,88 6,27%		7759,50 100,00%	
669,45 10,05%		1551,91 23,29%	395,59 5,94%	456,43 6,85%	456,43 6,85%		608,60 9,13%	456,43 6,85%	456,43 6,85%	547,73 8,22%		426,01 6,39%	213,01 3,20%	426,01 6,39%		6664,02 100,00%	
608,60 9,95%		1430,19 23,38%	365,14 5,97%	426,01 6,97%	426,01 6,97%		547,73 8,96%	426,01 6,97%	426,01 6,97%	486,88 7,96%		395,59 6,47%	182,57 2,98%	395,59 6,47%		6116,34 100,00%	

Рисунок 8

ruПЗ.17.000.0068

ПРОХОДНАЯ											Высота, м: 7,75			КС-1			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые						
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные сваи / монолитный железобетонный											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные						
КАРКАС — Сборный железобетонный											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные											ПРОЕМЫ — Деревянные						
											ПОЛЫ — Керамическая плитка / линолеум						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.17.000.0068											2000		Econom	руб. на 1 м³	9 106		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНА НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНА ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1224,87	442,31	2597,20	204,14	680,48	351,58		703,15	362,93	272,19	1009,39	737,19	208,32	104,16	156,23	52,08		9106,24
13,45%	4,86%	28,52%	2,24%	7,47%	3,86%		7,72%	3,99%	2,99%	11,08%	8,10%	2,29%	1,14%	1,72%	0,57%		100,00%

Рисунок 9

ruПЗ.04.000.0273

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС *											Этажность: 1 - Высота, м: 14			КС-4			
<b>ОПИСАНИЕ:</b>											В графе «Проемы» включая механизмы открывания проемов						
Одноэтажное, пятипролетное здание 216,6 × 120 × 10,8 м											В графе «Прочие системы и спец. оборудование» молниезащита						
Сетка колонн: 12 × 24 / 6 × 24 м											<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
Краны мостовые (20 / 5), 5 / 10 т. и подвесные 1 / 3,2 т											ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный						
В графе «Особостроительные работы» в т.ч. сантехнические устройства (7 % стоимости); подвал — 21 % от стоимости											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.04.000.0273											363400	25990	Econom	руб. на 1 м³	2 543		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНА НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНА ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
157,43	453,57	156,20	12,14	307,06	215,68		193,04	242,02	113,19	67,29	306,64	170,81	41,36	71,21	15,42	19,75	2542,80
6,19%	17,84%	6,14%	0,48%	12,08%	8,48%		7,59%	9,52%	4,45%	2,65%	12,06%	6,72%	1,63%	2,80%	0,61%	0,78%	100,00%

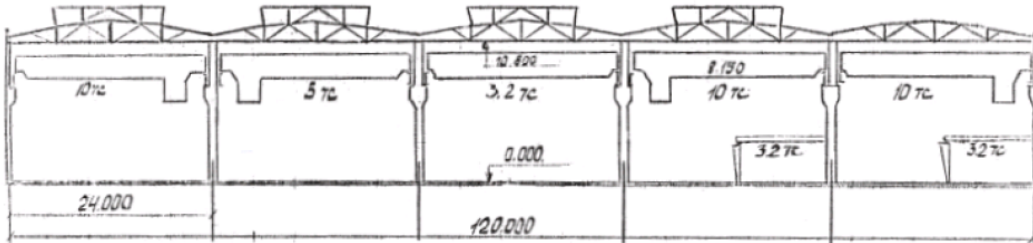


Рисунок 10

ruПЗ.13.000.0303

СЕКЦИИ РЕМОНТНЫХ МАСТЕРСКИХ И МАТЕРИАЛЬНЫХ СКЛАДОВ БЛОКА ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО СТВОЛА ТИПОВОЙ ПОВЕРХНОСТИ ШАХТ ГОДОВОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ 600-1200 ТЫС. Т														КС-1			
<b>ОПИСАНИЕ:</b>											<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
Тип ВР1, ВР2 и ВР3.											СТЕНА НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные						
Включая фундаменты под оборудование — 0,06% и специальные строительные работы											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Покрытия железобетонные						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.13.000.0303													Econom	руб. на 1 м³	3 895		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНА НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНА ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
311,24	232,67	1169,42		78,57	858,18	271,96		271,96	196,41	232,67		54,39	54,39	163,17			3895,04
7,99%	5,97%	30,02%		2,02%	22,03%	6,98%		6,98%	5,04%	5,97%		1,40%	1,40%	4,19%			100,00%

Рисунок 11

ruC4.01.000.0043



АНГАРЫ АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ										Этажность: 1 • Разной высоты		КС-11					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигзагообразный)							
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный										КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигзагообразный)							
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная — битумная										ПОЛЫ — Бетонные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC4.01.000.0043										Высота, м: 3,5 8 x 4,5 м	*848	*240	Econom	руб. на 1 м³	6 995		
ruC4.01.000.0044										Высота, м: 4,7 12 x 6 м	*1696	*360	Econom	руб. на 1 м²	6 943		
ruC4.01.000.0045										Высота, м: 5,9 15 x 7,5 м	*2649	*450	Econom	руб. на 1 м³	7 712		
ruC4.01.000.0046										Высота, м: 6,3 16 x 8 м	*3014	*480	Econom	руб. на 1 м³	8 475		
ruC4.01.000.0047										Высота, м: 6,7 17 x 8,5 м	*3403	*510	Econom	руб. на 1 м³	9 474		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, ЗАЛПОРЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЫТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
619,77 8,86%	1734,50 24,80%	3558,44 50,87%					1037,25 14,83%						44,59 0,64%			6994,55 100,00%	
456,09 6,58%	1904,30 28,29%	3440,02 49,55%					1037,30 14,94%						44,59 0,64%			6942,97 100,00%	
391,42 5,08%	2311,32 29,97%	4135,21 53,62%					829,80 10,76%						44,59 0,58%			7712,34 100,00%	
375,14 4,43%	2690,61 31,75%	4327,82 51,06%					1037,30 12,24%						44,59 0,53%			8475,46 100,00%	
360,75 3,81%	3119,95 32,93%	4911,53 51,84%					1037,25 10,95%						44,59 0,47%			9474,07 100,00%	

Рисунок 12

ruC4.01.000.0015

АНГАРЫ АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 18 М УТЕПЛЕННЫЕ (ТОЛЩИНА УТЕПЛИТЕЛЯ 100 ММ)										Этажность: 1 • Разной высоты		КС-11					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>										ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Внутренние стены и потолок ДВП							
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Оцинкованный профнастил							
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная — битумная										ПОЛЫ — Бетонные							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованный профнастил																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC4.01.000.0015										Высота, м: 3,5 8 x 4,5 м	*509	*144	Econom	руб. на 1 м²	9 500		
ruC4.01.000.0016										Высота, м: 4,7 12 x 6 м	*1017	*216	Econom	руб. на 1 м²	9 599		
ruC4.01.000.0017										Высота, м: 5,9 15 x 7,5 м	*1590	*270	Econom	руб. на 1 м²	10 968		
ruC4.01.000.0018										Высота, м: 6,3 16 x 8 м	*1809	*288	Econom	руб. на 1 м²	11 529		
ruC4.01.000.0019										Высота, м: 6,7 17 x 8,5 м	*2042	*306	Econom	руб. на 1 м²	12 755		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, ЗАЛПОРЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЫТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
706,76 7,44%	2220,36 23,37%	5491,22 57,80%					1037,30 10,92%						44,59 0,47%			9500,23 100,00%	

Рисунок 13

ruC3.11.000.0041



СКЛАД ЗАПЧАСТЕЙ										Этажность: 1 - Высота, м: 11,3		КС-6					
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					КАРКАС — Легкие металлические конструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Из металлических утепленных панелей ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Профнастил металлический с утеплителем КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Асфальтобетонные / цементные / бетонные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление — 0,58%, вентиляция — 1,5%												
Одноэтажное здание Высота 8,0 м до низа ферм Кран — 1 т																	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																	
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.11.000.0041										33870	2720	Econom	руб. на 1 м³	2 689			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
365,56 13,59%	556,49 20,69%	488,35 18,16%		426,36 15,86%	37,15 1,38%		88,41 3,29%	166,09 6,18%	12,51 0,47%	43,31 1,61%	345,70 12,86%	56,03 2,08%	22,44 0,83%	0,39 0,01%	80,27 2,99%	2689,06 100,00%	

Рисунок 14

ruM4.04.042.001

**Служебно-бытовые корпуса, служебно-технические и служебно-бытовые здания**

СЛУЖЕБНО-БЫТОВЫЕ КОРПУСА И МАСТЕРСКИЕ ПРОМЫВОЧНО-ПРОПАРОЧНЫХ СТАНЦИЙ И ПУНКТОВ										КС-1							
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruM4.04.042.0001												Econom	руб. на 1 м³	7 160			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1500,18 20,95%		1430,19 19,97%	286,04 3,99%	429,05 5,99%	502,08 7,01%		715,09 9,99%	645,10 9,01%	429,05 5,99%	216,05 3,02%	359,06 5,01%	359,06 5,01%	216,05 3,02%	73,02 1,02%		7160,03 100,00%	

Рисунок 15

ruB3.02.012.0001

**СЕПТИКИ**

СЕПТИКИ										КС-9							
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные ПОЛЫ — Цементные ПРОЧЕЕ — Обвалование / вытяжная труба												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Бетонные блоки / штукатурка																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruB3.02.012.0001												Econom	руб. на 1 м³	16 239			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
4222,1 26,00%		9256,2 57,00%		1948,7 12,00%				324,8 2,00%		487,2 3,00%						16238,9 100,00%	

Рисунок 16

ruH7.01.007.0003

ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ					КС-10	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>			КРОВЛЯ — Из волнистых асбоцементных листов усиленного профиля			
- Навес из металлических конструкций						
ФУНДАМЕНТЫ — Из бетонных блоков						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruH7.01.007.0003				Эконом	руб. на 1 м² площадки	16 664

Рисунок 17

ru.ИЗ.10.001.0021

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ					Этажность: 1	КС-14Т
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.001.0017		К-З1-400м с трансформатором 100 кВА			руб. на 1 шт	882 673
ruИЗ.10.001.0018		К-З1-400м с трансформатором 160 кВА			руб. на 1 шт	952 097
ruИЗ.10.001.0019		К-З1-400м с трансформатором 250 кВА			руб. на 1 шт	1 044 662
ruИЗ.10.001.0020		К-З1-400м с трансформатором 400 кВА			руб. на 1 шт	1 163 674
ruИЗ.10.001.0021		К-З1-630м с трансформатором 630 кВА			руб. на 1 шт	1 276 074

Рисунок 18

ruСЗ.11.000.0041

СКЛАД ЗАПЧАСТЕЙ													Этажность: 1 • Высота, м: 11,3	КС-6			
<b>ОПИСАНИЕ:</b>																	
Одноэтажное здание																	
Высота 8,0 м до низа ферм																	
Кран — 1 т																	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																	
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																	
КАРКАС — Легкие металлические конструкции																	
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Из металлических утепленных панелей																	
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Профнастил металлический с утеплителем																	
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная																	
ПОЛЫ — Асфальтобетонные / цементные / бетонные																	
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление — 0,58%, вентиляция — 1,5%																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruСЗ.11.000.0041		33870	2720	Эконом	руб. на 1 м³	2 689											
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬВЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
365,56 13,59%	556,49 20,69%	488,35 18,16%		426,36 15,86%	37,15 1,38%		88,41 3,29%	166,09 6,18%	12,51 0,47%	43,31 1,61%	345,70 12,86%	56,03 2,08%	22,44 0,83%	0,39 0,01%	80,27 2,99%	2689,06 100,00%	

Рисунок 19

ruM4.04.054.0001

ЦЕХИ МАЛОГО ПЕРИОДИЧЕСКОГО РЕМОНТА И ПРОФИЛАКТИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЭЛЕКТРОВЗОВ И ТЕПЛОВЗОВ													КС-1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																	
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные																	
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные																	
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / железобетонный																	
КАРКАС — Сборный железобетонный																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruM4.04.054.0001		*до 20000		Эконом	руб. на 1 м³	2 739											
ruM4.04.054.0002		*от 20000		Эконом	руб. на 1 м³	2 739											
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬВЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
164,30 6,00%	219,09 8,00%	438,17 16,00%		492,95 18,00%	136,93 5,00%		273,86 10,00%	109,53 4,00%	54,76 2,00%	575,12 21,00%		82,16 3,00%	82,16 3,00%	82,16 3,00%	27,38 1,00%	2738,56 100,00%	
164,30 6,00%	219,09 8,00%	438,17 16,00%		492,95 18,00%	136,93 5,00%		273,86 10,00%	109,53 4,00%	54,76 2,00%	575,12 21,00%		82,16 3,00%	82,16 3,00%	82,16 3,00%	27,38 1,00%	2738,56 100,00%	

Рисунок 20

ruM4.05.005.0001

## Общеподстанционные пункты управления со вспомогательными помещениями

ОБЩЕПОДСТАНЦИОННЫЕ ПУНКТЫ УПРАВЛЕНИЯ СО ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ													КС-1				
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
В стоимость здания ОПУ фундаменты под воздухоборники не включены						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные / бутовые / бетонные											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
ruM4.05.005.0001								Econom	руб. на 1 м³	5 718							
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОПЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОРНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.05.005.0001	800,30 14,00%		1052,87 18,41%	261,69 4,58%	401,67 7,03%	456,43 7,98%	401,67 7,03%	629,89 11,02%	228,21 3,99%	228,21 3,99%		502,08 8,78%	252,57 4,42%	502,08 8,78%			5717,68 100,00%

Рисунок 21

#### 11.4. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Поправочные коэффициенты:

- на различия в объеме зданий.

Поправка вводится по методике, рекомендуемой сборниками «КО-Инвест» (актуально в независимости от даты публикации сборника). Для расчета поправки объем объекта оценки делится на объем объекта-аналога, полученное соотношение сверяется со следующей таблицей:

Таблица 19

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{сnp}$	$K_o$	$S_o/S_{сnp}$	$K_o$
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

- региональный коэффициент.

Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область, как и расположение оцениваемых объектов. Введение регионального коэффициента не требуется.

- на изменение цен с даты сборника до даты оценки.

Сметная стоимость строительства в сборниках:

«Сооружения городской инфраструктуры» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Складские здания и сооружения» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Промышленные здания» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Магистральные сети и транспорт» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

определены по состоянию на 01 января 2017 года, датой оценки является 06 июня 2019 года.

Корректировка вводится на основании данных Федеральной службы государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)):

Таблица 20

Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г., процент, Российская Федерация, К соответствующему месяцу предыдущего года, январь

	2017
СТРОИТЕЛЬСТВО	106,65

Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г., процент, Российская Федерация, К соответствующему месяцу предыдущего года, апрель

	2019
СТРОИТЕЛЬСТВО	106,29

Таким образом, изменение цены с 01.01.2017 г. по апрель 2019 г. составит:  $1,0665 * 1,0629 = 1,13$

Сметная стоимость строительства в сборниках:

«Сооружения городской инфраструктуры» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Складские здания и сооружения» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Промышленные здания» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

«Магистральные сети и транспорт» М. КО-ИНВЕСТ, 2017 г.

- прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя определена по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2018 г.), выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 21

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,7%	21,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	11,5%	24,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	10,3%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,1%	24,1%

Таким образом, прибыль предпринимателя принята равной **1,15** (15%).

- поправка на износ здания.

Износ оцениваемых объектов был определен визуально (при осмотре объектов, фотоматериалов) и индивидуально (данные по износу для каждого объекта приведены в таблице).

**Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода представлен в таблице ниже:**



## 11.5. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Адрес расположения	КН	Кол-во мерных единиц, объем, м <sup>3</sup> (длина, м.; площадь, м <sup>2</sup> )	Источник справочной информации о стоимости замещения	Стоимость единицы измерения в базовых ценах на 01.01.2017г, руб.	Класс конструктивной системы*	на изменение цен после издания справочника	Корректировка на различие в объеме/площади	Прибыль инвестора	Физический износ, %	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Затраты на воспроизводство с учетом НДС, руб.
1	Административно-бытовой корпус	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:257	16 607,3	ru.ПЗ.01.000.0047	9 892,0	КС-1	1,13	0,870	1,15	0,52	96 578 848	115 894 618
2	Блок вспомогательных служб	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:267	2 405,0	ru.АЗ.07.011.0079	14 356,0	КС-3	1,13	1,000	1,15	0,8	31 764 086	38 116 903
3	Здания новой котельной	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:283	2 805,0	ru.ПЗ.01.000.0013	10 304,0	КС-1	1,13	0,870	1,15	0,6	17 350 303	20 820 364
4	КНС	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:268	320,0	ruПЗ.13.000.0263	7 649,0	КС-2	1,13	0,870	1,15	0,95	2 326 459	2 791 751
5	Котельная завода	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:300	1 117,5	ru.ПЗ.01.000.0013	10 304,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,3	3 972 578	4 767 094
6	Новая компрессорная	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:256	850,0	ru.ПЗ.01.000.0011	4 309,0	КС-1	1,13	1,220	1,15	0,9	4 624 828	5 549 794
7	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0000000:109658	63 614,3	ru.ПЗ.02.000.0149	4 490,0	КС-4	1,13	1,000	1,15	0,87	285 771 021	342 925 225
8	Проходная №1	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:265	96,0	ruМ4.04.003.001	7 760,0	КС-1	1,13	1,220	1,15	0,4	418 072	501 686
9	Проходная №2	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:277	68,0	ruПЗ.17.000.0068	9 106,0	КС-1	1,13	1,220	1,15	0,9	781 874	938 249
10	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:297	4 386,0	ruПЗ.04.000.0273	2 543,0	КС-4	1,13	1,220	1,15	0,85	13 301 223	15 961 468
11	Ремонтно-механический участок с бытовками	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:278	1 707,5	ruПЗ.13.000.0303	3 895,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,8	6 118 656	7 342 387
12	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:254	1 110,0	ruС4.01.000.0043	6 995,0	КС-11	1,13	1,000	1,15	0,25	2 232 279	2 678 735
13	Сборно-металлическое утепленное здание	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:298	330,0	ruС4.01.000.0015	9 500,0	КС-11	1,13	1,160	1,15	0,5	2 091 045	2 509 254
14	Склад запчастей и инвентаря	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:275	2 214,0	ruС3.11.000.0041	2 689,0	КС-6	1,13	1,220	1,15	0,95	7 935 051	9 522 061
15	Склад запчастей и инвентаря	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:259	2 275,0	ruС3.11.000.0041	2 689,0	КС-6	1,13	1,220	1,15	0,8	6 866 254	8 239 505
16	Склад РМХ	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:294	5 121,0	ruС3.11.000.0041	2 689,0	КС-6	1,13	1,220	1,15	0,7	13 523 879	16 228 655
17	Служебное здание №2	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:282	740,0	ruМ4.04.042.001	7 160,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,8	4 874 528	5 849 434

№ п/п	Наименование	Адрес расположения	КН	Кол-во мерных единиц, объем, м <sup>3</sup> (длина, м.; площадь, м <sup>2</sup> )	Источник справочной информации о стоимости замещения	Стоимость единицы измерения в базовых ценах на 01.01.2017г, руб.	Класс конструктивной системы*	на изменение цен после издания справочника	Корректировка на различие в объеме/площади	Прибыль инвестора	Физический износ, %	Затраты на воспроизводство без учета НДС, руб.	Затраты на воспроизводство с учетом НДС, руб.
18	Станция нейтрализации	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:293	2 066,0	ruБ3.02.012.0001	16 239,0	КС-9	1,13	1,000	1,15	0,5	19 291 120	23 149 344
19	Транспортно-разгрузочная площадка	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:281	3 337,0	ruН7.01.007.0003	16 664,0	КС-10	1,13	1,000	1,15	0,8	51 159 147	61 390 976
20	Трансформаторная подстанция	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:269	124,0	ru.ИЗ.10.001.0021	1 276 074,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,95	1 394 111	1 672 933
21	Центральный склад аппаратуры	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:291	2 944,4	ruС3.11.000.0041	2 689,0	КС-6	1,13	1,220	1,15	0,65	7 220 356	8 664 427
22	Цех вспомогательных производств	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:263	8 525,0	ruМ4.04.054.0001	2 739,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,8	21 481 977	25 778 372
23	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:439	4 856,0	ruМ4.04.054.0001	2 739,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,7	10 706 970	12 848 364
24	Электроцех с бытовками	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	50:22:0010110:292	1 243,0	ruМ4.05.005.0001	5 718,0	КС-1	1,13	1,000	1,15	0,7	5 721 517	6 865 820
<b>Итого</b>												<b>617 487 624</b>	<b>740 985 150</b>

Таким образом, рыночная стоимость объектов оцени, определенная в рамках затратного подхода, составляет:

Таблица 23

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	96 578 848
2	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	31 764 086
3	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	17 350 303
4	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 326 459
5	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	3 972 578
6	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 624 828
7	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	285 771 021
8	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	418 072
9	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	781 874
10	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 301 223
11	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 118 656
12	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 232 279
13	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 091 045
14	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 935 051
15	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 866 254
16	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 523 879
17	Служебное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 874 528
18	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	19 291 120
19	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	51 159 147
20	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	1 394 111
21	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 220 356
22	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	21 481 977
23	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-II, Московской ж.д.	10 706 970
24	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	5 721 517
<b>ИТОГО</b>					<b>616 691 915 (Шестьсот шестнадцать миллионов шестьсот девяносто одна тысяча девятьсот пятнадцать) рублей</b>

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ**

---

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости транспортного средства и земельного участка был применен один подход – сравнительный; для определения рыночной стоимости здания и имущества – затратный, поэтому согласование не требуется. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке приведено в соответствующем разделе Отчета.



### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Доходного подхода и произвести оценку Сравнительным и Затратным подходом.

Два подхода, использованные для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, дали следующие результаты:

Таблица 24

№ п/п	Объект оценки	Стоимость в затратном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в сравнительном подходе, руб.	вес в подходе	Рыночная стоимость (с учетом НДС), округленно, руб.
1	Административно-бытовой корпус	96 578 848	1	0	0	96 578 848
2	Блок вспомогательных служб	31 764 086	1	0	0	31 764 086
3	Здания новой котельной	17 350 303	1	0	0	17 350 303
4	КНС	2 326 459	1	0	0	2 326 459
5	Котельная завода	3 972 578	1	0	0	3 972 578
6	Новая компрессорная	4 624 828	1	0	0	4 624 828
7	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	285 771 021	1	0	0	285 771 021
8	Проходная №1	418 072	1	0	0	418 072
9	Проходная №2	781 874	1	0	0	781 874
10	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	13 301 223	1	0	0	13 301 223
11	Ремонтно-механический участок с бытовками	6 118 656	1	0	0	6 118 656
12	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	2 232 279	1	0	0	2 232 279
13	Сборно-металлическое утепленное здание	2 091 045	1	0	0	2 091 045
14	Склад запчастей и инвентаря	7 935 051	1	0	0	7 935 051
15	Склад запчастей и инвентаря	6 866 254	1	0	0	6 866 254
16	Склад РМХ	13 523 879	1	0	0	13 523 879
17	Службное здание №2	4 874 528	1	0	0	4 874 528
18	Станция нейтрализации	19 291 120	1	0	0	19 291 120
19	Транспортно-разгрузочная площадка	51 159 147	1	0	0	51 159 147
20	Трансформаторная подстанция	1 394 111	1	0	0	1 394 111
21	Центральный склад аппаратуры	7 220 356	1	0	0	7 220 356
22	Цех вспомогательных производств	21 481 977	1	0	0	21 481 977
23	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	10 706 970	1	0	0	10 706 970
24	Электроцех с бытовками	5 721 517	1	0	0	5 721 517
25	Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010110:123	0	0	546 020 000	1	546 020 000
26	Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010110:4	0	0	9 080 000	1	9 080 000
Итого по сравнительному подходу, руб.						555 100 000
Итого по затратному подходу, руб.						617 487 624
Итоговая стоимость объекта недвижимости, руб.						1 172 587 624

### СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

## 14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 08.05.2019 г. составляет (с округлением):

Таблица 25

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	157 764	50:22:0010110:123	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	546 020 000
2	Земельный участок	2 330	50:22:0010110:4	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, стан. Люберцы-2	9 080 000
3	Административно-бытовой корпус	3 354,8	50:22:0010110:257	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	96 578 848
4	Блок вспомогательных служб	2 404,7	50:22:0010110:267	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	31 764 086
5	Здания новой котельной	1 121,9	50:22:0010110:283	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	17 350 303
6	КНС	63,8	50:22:0010110:268	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 326 459
7	Котельная завода	447,1	50:22:0010110:300	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	3 972 578
8	Новая компрессорная	170,2	50:22:0010110:256	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 624 828
9	Производственный корпус (здание нежилого назначения с антресолями)	20 195,1	50:22:0000000:109658	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	285 771 021
10	Проходная №1	32,1	50:22:0010110:265	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	418 072
11	Проходная №2	17	50:22:0010110:277	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	781 874
12	Реакторное отделение с бытовыми помещениями	584,8	50:22:0010110:297	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 301 223
13	Ремонтно-механический участок с бытовками	683,3	50:22:0010110:278	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 118 656
14	Сборно-металлическое здание с термоблоком и тельфером	444	50:22:0010110:254	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 232 279
15	Сборно-металлическое утепленное здание	329,9	50:22:0010110:298	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	2 091 045
16	Склад запчастей и инвентаря	164	50:22:0010110:275	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 935 051
17	Склад запчастей и инвентаря	174,5	50:22:0010110:259	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	6 866 254
18	Склад РМХ	569,3	50:22:0010110:294	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	13 523 879
19	Служебное здание №2	296,3	50:22:0010110:282	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	4 874 528
20	Станция нейтрализации	1 033	50:22:0010110:293	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	19 291 120
21	Транспортно-разгрузочная площадка	3 336,6	50:22:0010110:281	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	51 159 147
22	Трансформаторная подстанция	123,5	50:22:0010110:269	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	1 394 111
23	Центральный склад аппаратуры	866,4	50:22:0010110:291	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	7 220 356
24	Цех вспомогательных производств	1 705,4	50:22:0010110:263	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	21 481 977
25	Цех Призма (кузнечно-прессовое отделение)	1 213,7	50:22:0010110:439	Московская область, ст. Люберцы-П, Московской ж.д.	10 706 970
26	Электроцех с бытовками	564,6	50:22:0010110:292	Московская обл., Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 6	5 721 517
<b>ИТОГО</b>					<b>1 172 587 624</b> (Один миллиард сто семьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик

Дорогинин В.Е.

## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

---

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

#### Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

#### Стандарты оценки:

• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328.

#### Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. 2018 г., 2018 г. – Лейфер Л.А.

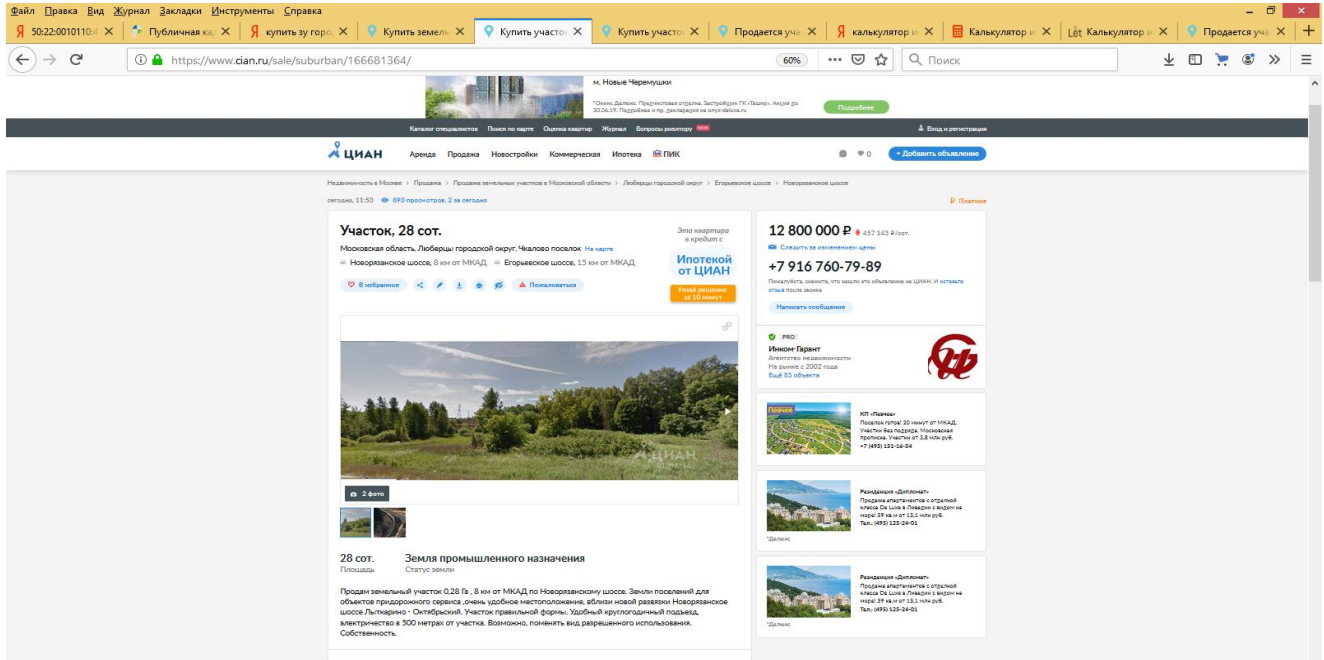
СРК-2019 под. ред. Яскевича Е.Е., 2019 г.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.



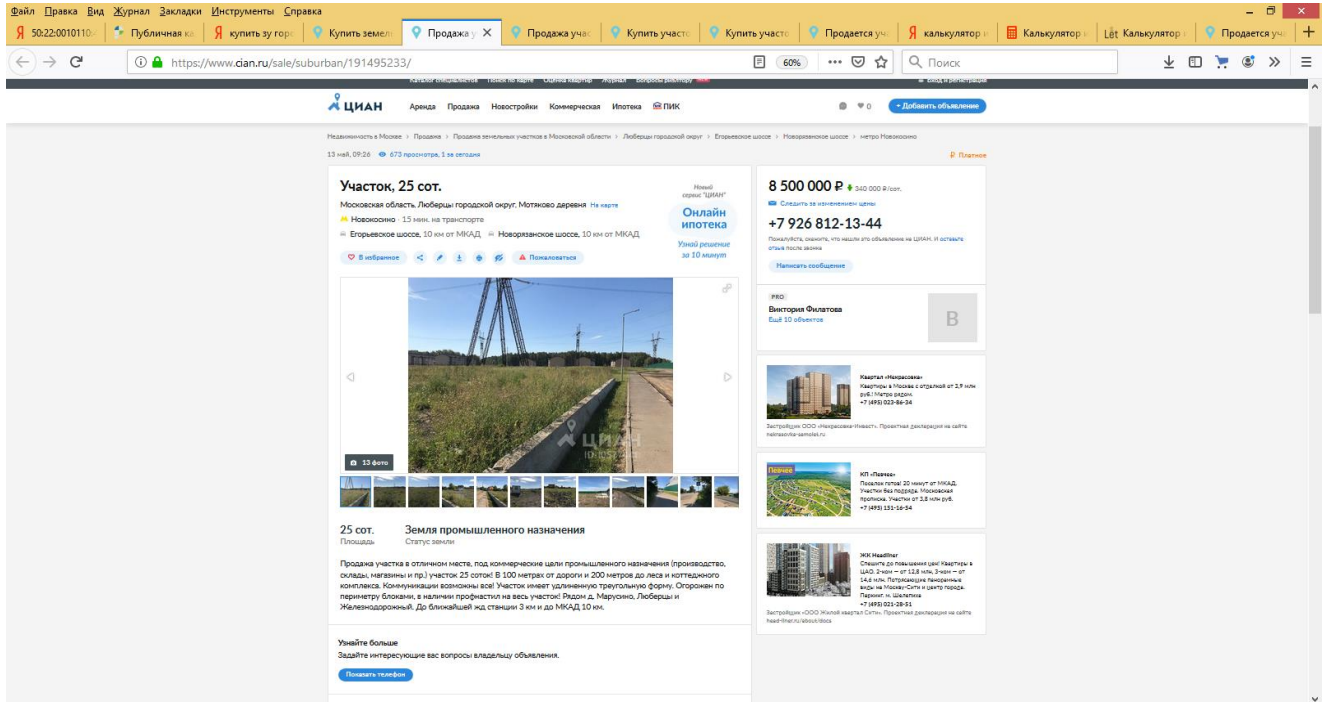
# ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)

Объекты аналоги для земельных участков:  
Аналог №1



<https://www.cian.ru/sale/suburban/166681364/>

Аналог №2



<https://www.cian.ru/sale/suburban/191495233/>

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The browser address bar displays the URL: <https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/>. The listing is for a 1-hectare land plot in the Moscow region, near the Lyubertsy district. The price is 39,000,000 RUB, with a commission of 7,495,162.84-59 RUB. The listing includes a photo of the plot, a map, and a description: "Земля промышленного назначения". The text describes the plot's location, infrastructure, and readiness for construction. The listing is categorized as "1 га" and "Земля промышленного назначения". The page also features a sidebar with related listings and a "Калинка Group" logo.

[https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/](https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId35=2038&puId14=1&puId10=no_agent&puId=30000000_39900000&puId17=false&puId5=obl_id_459...aNVd_UQ==&puId1=deal_type_sale&rand=qkfrny&rqz=uyUilHg8AAADSIwddRfz9CKXRNaT8Izh&p5=gqkay&puId19=not_video&prz=maxmal&p1=bvkkh)



ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика





Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014343-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Дорогину Владимиру Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » августа 20 21 г.



Свидетельство о членстве оценщика в СРО



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕПР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018г.

№995

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

## Специалист-оценщик

### ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Даниловский 15.07.2013г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

 А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 12.07.2018г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*

## Выписка из реестра СРО



Дорогину В.Е.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738  
www.srosvod.ru  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

12.07.2018 г. № 4212-В/2018

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
**из реестра**  
**Некоммерческого партнерства**  
**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**  
**(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Дорогинина Владимира Евгеньевича о том, что **Дорогинин Владимир Евгеньевич** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «12» июля 2018 года за регистрационным номером 995.

Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
НП СРО «СВОД»



А.С. Толчина



## Страховой полис оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
(ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская Слобода,  
д. 26, г. Москва, 115280

+7 495 982 18 19  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7708179005

**ПОЛИС № 015-073-002644/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-002644/18 от 26.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Дорогинин Владимир Евгеньевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65, корп.2, кв.55</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>1 000 000 ( Один миллион) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>1 000 000 ( Один миллион) рублей</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>1 500 ( Одна тысяча пятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>единовременно</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 28.06.2018г. по 27.06.2019 г.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"**  
Заместитель директора филиала в г.  
Екатеринбурге

 /Шатрова Н.О./  
(подпись) М.П.

## Страховой полис организации



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
(ООО «Абсолют Страхование»)  
ул. Ленинский Сабзодо,  
д. 26, г. Москва, 115280  
+7 495 987 1818  
Info@absolut.ru  
www.absolut.ru

**ПОЛИС № 015-073- 001387/18**  
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик**  
**заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и**  
**причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-001387/18 от 04.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Митра Групп»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>32 000 (Тридцать две тысячи ) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>С «28» июня 2018 г. по «27» июня 2019 г.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</li> </ul>

**Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"**  
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге

Шатрова Н.О./  
(подпись) М.П.

