

Дата составления:

29 мая 2017 г.

Хранится не менее трех лет в архиве ООО «Бизнес Вектор»

ОТЧЕТ № 1424/1

Об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Общества с ограниченной ответственностью «Рамфуд», расположенных по адресу: Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово

**по состоянию на
16 ноября 2016 г.**

Заказчик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Рамфуд»
(ООО «Рамфуд»)**

Исполнитель:

**Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**



г. Москва
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	7
1.2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.4.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	12
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
1.6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
1.7.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	14
2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	16
2.1.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	16
2.2.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	23
2.3.	ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	24
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	25
3.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	25
3.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
3.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	50
4.1.	ОБЗОР РЫНКА.....	50
4.2.	ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	54
4.3.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ.....	61
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	70
5.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.....	70
5.2.	ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	73
5.2.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕНТАРНЫХ ПОЗИЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.....	95
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	98
7.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	99
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	101



ООО «Бизнес Вектор»
ОГРН 1067746327660, ИНН 7720546004, КПП 771301001
г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2, тел/факс: 646-04-48
р/с: 40702810000000007288 в Банк "Новый Символ" (ЗАО) г. Москва,
к/с: 30101810400000000209, БИК 044583209

127247, Россия, г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

29 мая 2017 г.

ООО «Рамфуд»
140152, Московская обл., Раменский р-н,
п/о Малышево, д. Кузнецово

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Общества с ограниченной ответственностью «Рамфуд», расположенных по адресу: Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с Договором об оценке № 123-2016 от 16 ноября 2016 г (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов основных средств Общества с ограниченной ответственностью «Рамфуд», расположенных по адресу: Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на – 16 ноября 2016 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298

"Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

«Рыночная стоимость объекта оценки – 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 оценки;*
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Метод сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 16 ноября 2016 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

<i>Наименование</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС</i>
<i>Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2-этажное (S=8 037 м2), инв. № 242-071-23821, лит. А, Инв. №10.</i>	<i>10.</i>	<i>132 937 052*</i>
<i>Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1</i>	<i>10.1</i>	<i>4 676 036*</i>
<i>Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежило, 2-этажный (миниопт) (S=1528,3 м2), инв. № 242:071-33325/1Б, Инв. №3463</i>	<i>3463</i>	<i>25 279 047*</i>
<i>Здание- Складской корпус №1, назначение:нежилое,2-этажный, S=1058 кв.м., инв. № 242:071-19972/2Б, лит. 2Б</i>	<i>3897</i>	<i>17 499 988*</i>
<i>Здание- Складской корпус №2, назначение:нежилое,1-этажный, S=10946,9 кв.м., инв. № 242:071-19972/3Б, лит. 3Б</i>	<i>3898</i>	<i>15 662 324*</i>
<i>Здание- Административно-бытовой корпус, назначение:нежилое,2-этажный, S=1 143,2кв.м., инв. № 242:071-19972/4Б, лит. 4Б</i>	<i>3899</i>	<i>18 909 249*</i>
<i>Бытовое помещение с проходной Инв. 127.</i>	<i>127.</i>	<i>165 406</i>
<i>Камера №3, Инв. №11118</i>	<i>11118</i>	<i>7 368 355</i>
<i>Очистные сооружения, 18 кв.м.Инв. №128.</i>	<i>128.</i>	<i>297 731</i>
<i>Водонасосная станция, назначение: нежилое, инв № 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б,1-2Б), S= 146,6 кв.м, , глубиной 190 м, инв. № 3896</i>	<i>3896</i>	<i>2 424 857</i>
<i>Здание - весовая на два проезда (1-этажное, S=223,60 м2) Инв. № ОС951</i>	<i>ОС951</i>	<i>3 698 485</i>
<i>Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м.</i>	<i>-</i>	<i>14 285 646</i>
<i>Забор с гаражными воротами, инв. №88.</i>	<i>88.</i>	<i>22 358</i>
<i>Площадка производственная - приямок, Инв. №06.2491</i>	<i>06.2491</i>	<i>245 762,61</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 11620 кв.м (склад№29) Инв. № 882.</i>	<i>882.</i>	<i>22 840 551</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 13989 кв.м Инв. № ОС929</i>	<i>ОС929</i>	<i>27 497 114</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 10750 кв.м Инв. № ОС952</i>	<i>ОС952</i>	<i>21 130 458</i>
<i>ИТОГО</i>		<i>314 940 420</i>

**Рыночная стоимость зданий учитывает стоимость самого здания, отраженную по бухгалтерскому учету на 01 счету и стоимость неотделимых улучшений (незавершенное строительство 08 счет).*

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной рыночной информации, полученной нами в процессе работы над Отчетом.

С уважением,

*Павел Швеи,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»*

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости (здания и земельные участки), расположенные по адресу: Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово:

Объект оценки
Состав объекта оценки с
указанием сведений,
достаточных для
идентификации каждой из
его частей (при наличии).

- 1 Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2-этажное (S=8 037 м²), инвентарный номер. № 242-071-23821, лит. А, инвентарный номер. №10.;
- 2 Котельная (здание) (S=282,70 м²) инвентарный номер. № 10.1;
- 3 Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежило, 2-этажный (миниопт) (S=1528,3 м²), инвентарный номер. № 242:071-33325/1Б, инвентарный номер. №3463;
- 4 Здание- Складской корпус №1, назначение:нежилое, 2-этажный, S=1058 кв.м., инвентарный номер. № 242:071-19972/2Б, лит. 2Б;
- 5 Здание- Складской корпус №2, назначение:нежилое, 1-этажный, S=10946,9 кв.м., инвентарный номер. № 242:071-19972/3Б, лит. 3Б;
- 6 Здание Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, S=1 143,2 кв.м., инвентарный номер. № 242:071-19972/4Б, лит. 4Б;
- 7 Бытовое помещение с проходной инвентарный номер. 127.;
- 8 Камера №3, инвентарный номер. №11118;
- 9 Очистные сооружения, 18 кв.м. инвентарный номер. №128.;
- 10 Водонасосная станция, назначение: нежилое, инвентарный номер № 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б,1-2Б), S= 146,6 кв.м., глубиной 190 м, инвентарный номер. № 3896;
- 11 Здание - весовая на два проезда (1-этажное, S=223,60 м²) инвентарный номер. № ОС951;
- 12 Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м.
- 13 Земельный участок 11620 кв. м. (склад №29) инвентарный номер. № 882 (кадастровый номер 50:23:0030351:5);
- 14 Земельный участок 13989 кв.м инвентарный номер. №

ОС929 (кадастровый номер 50:23:0030351:3);

15 Земельный участок 10750 кв.м инвентарный номер. №
ОС952(кадастровый номер 50:23:0030351:0025).

Сооружения, линейные объекты недвижимости, неотделимые
улучшения объектов недвижимости, отраженные в
бухгалтерском балансе ООО «РАМФУД» в качестве отдельных
инвентарных единиц:

16 Забор с гаражными воротами, инв. №88.;

17 Площадка производственная - прямник, Инв.
№06.2491

Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3
настоящего Отчета.

**Ссылки на доступные для
оценщика документы,
содержащие
характеристики объекта
оценки и его оцениваемых
частей**

Инвентаризационная опись основных средств (Блуменфельд
лот залог без Калининска), размещенная на сайте единого
федерального реестра сведений о банкротстве
(<http://bankrot.fedresurs.ru>.)

Свидетельства о государственной регистрации права на
объекты недвижимого имущества.

Технические паспорта на объекты недвижимого имущества.

Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества.

**Права, учитываемые при
оценке объекта оценки,
ограничения (обременения)
этих прав, в том числе в
отношении каждой из
частей объекта оценки.**

Права, учитываемые при оценке объекта оценки –
собственность.

Данные об ограничениях и обременениях на объект оценки:

- Объекты под номерами 1 10, 12-16 обременение ипотека или
залог.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Предполагаемое
использование результатов
оценки и связанные с этим
ограничения**

Для определения условий реализации объекта оценки в рамках
конкурсного производства.

Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-
ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты
оценки могут быть использованы для установления начальной
цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или
конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного
производства.

**Вид определяемой
стоимости**

Рыночная стоимость

Дата оценки

16 ноября 2016 г

Допущения, на которых основывается оценка

Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки.

В соответствии с заданием на оценку результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные допущения, на которых основывается оценка, представлены в главе 1.6. настоящего отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объекты недвижимости (здания и земельные участки), расположенные по адресу: Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово – 15 инвентарных позиций;</p> <p>Сооружения, отраженные в бухгалтерском балансе ООО «Рамфуд» в качестве отдельных инвентарных единиц – 2 инвентарных позиции.</p> <p>Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 123-2016 от 16 ноября 2016 г.
Номер отчета	1424/1
Дата составления отчета	29 мая 2017 г
Дата осмотра объекта оценки	21 ноября 2016 года
Срок проведения оценки	16 ноября 2016 г. – 29 мая 2017 г
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	613 643 210,64
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно	Не выявлены

вливающие на его стоимость

Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	314 940 420
	Доходный	Обоснованный отказ от применения

Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей 314 940 420

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик Общество с ограниченной ответственностью «Рамфуд» (ООО «Рамфуд»)
140152, Московская обл., Раменский р-н, п/о Малышево, д. Кузнецово
ОГРН 1025005118104, дата внесения записи о государственной регистрации 12.10.2002г.

Оценщик Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).

Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).

Гражданская ответственность при осуществлении

профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», договор страхования №433-1211211/15/0321R/776/00001/5-001754, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 30.06.2017г.

Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.

Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».

ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.

Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2

**Местонахождение
оценщика**

Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2

Номер контактного телефона: (495)6460448

Адрес электронной почты оценщика: bvector@yandex.ru

**Информация обо всех
привлеченных к проведению
оценки и подготовке
отчета об оценке
организациях и специа-
листах, с указанием их
квалификации и степени их
участия в проведении
оценки объекта оценки**

Не привлекались

**Сведения о
наличии/отсутствии
дополнительного
страхования Оценщика**

Отсутствуют

**Сведения о страховании
профессиональной
ответственности
Исполнителя**

Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2265/15 сроком действия с 07.07.2016 г. по 06.07.2017 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный Отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Наименование отдельных инвентарных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в бухгалтерских регистрах Заказчика с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

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

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

1. *Рыночная стоимость объекта оценки* - 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:

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

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный (моральный) – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при

условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем

выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

В соответствии с ФСО-1:

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

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные представленные Заказчиком:

- ✓ Инвентаризационная опись основных средств (Блуменфельд лот залог без Калининска) размещенная на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>.
- ✓ Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества
- ✓ Технические паспорта на объекты недвижимого имущества
- ✓ Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Рамфуд» (ООО «Рамфуд»)

140152, Московская обл., Раменский р-н, п/о Малышево, д. Кузнецово

ОГРН 1025005118104, дата внесения записи о государственной регистрации 12.10.2002г.

Суждение о физическом состоянии объекта оценки и о его функциональном назначении основывалось на визуальном осмотре, проведенном оценщиком.

Физическое состояние принимается как хорошее, не требующее ремонта.

Функциональное назначение – производственно-складские здания с административными помещениями.

Объектом оценки являются здания производственно-складского назначения с административными помещениями и сооружениями необходимыми для нормального функционирования объектов недвижимости, расположенные на территории единого комплекса по адресу Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово.

Здания по адресу Московская обл., р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово располагаются на земельных участках общей площадью 36359 кв.м., вид разрешенного использования: для производственной деятельности.

В состав объектов недвижимости входят следующие позиции:

- 1 Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2-этажное (S=8 037 м2), инв. № 242-071-23821, лит. А, Инв. №10.;
- 2 Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1;
- 3 Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежило, 2-этажный (миниопт) (S=1528,3 м2), инв. № 242:071-33325/1Б, Инв. №3463;
- 4 Здание - Складской корпус №1, назначение:нежилое, 2-этажный, S=1058 кв.м., инв. № 242:071-19972/2Б, лит. 2Б;
- 5 Здание - Складской корпус №2, назначение:нежилое, 1-этажный, S=10946,9 кв.м., инв. № 242:071-19972/3Б, лит. 3Б;
- 6 Здание - Административно-бытовой корпус, назначение:нежилое, 2-этажный, S=1 143,2 кв.м., инв. № 242:071-19972/4Б, лит. 4Б;
- 7 Бытовое помещение с проходной Инв. 127;
- 8 Камера №3, Инв. №11118;
- 9 Очистные сооружения, 18 кв.м. Инв. №128;
- 10 Водонасосная станция, назначение: нежилое, инв № 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б, 1-2Б), S= 146,6 кв.м., , глубиной 190 м, инв. № 3896;
- 11 Здание - весовая на два проезда (1-этажное, S=223,60 м2) Инв. № ОС951.
- 12 Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м.

Балансовая стоимость части оцениваемых зданий, представляет собой стоимость самих зданий и стоимость неотделимых улучшений этих зданий (проведенные ремонтные работы). Стоимость зданий согласно бухгалтерской документации указана на 01 счете, стоимость неотделимых улучшений на 08 счете.

Таблица 3-1

Инвентарный номер	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
10.	Здание производственно-складское (S=8 037 м2), Инв. №10.	319 758 796,3
	Неотделимое улучшение 08 счет	85 784 234,86
	Итого с учетом неотделимых улучшений	405 543 031,20
10.1	Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1	9 265 652,00
	Неотделимое улучшение 08 счет	26 401 260,06
	Итого с учетом неотделимых улучшений	35 666 912,06
3463	Здание торгово-складских помещений (миниопт) (S=1528,3 м2) Инв. №3463	123381434,5
	Неотделимое улучшение 08 счет	47167761,22
	Итого с учетом неотделимых улучшений	170 549 195,70
3897	Здание- Складской корпус №1, 1058 кв.м. инв. № 3897	68 296 435,65
	Неотделимое улучшение 08 счет	54 065 771,94
	Итого с учетом неотделимых улучшений	122 362 207,59
3898	Здание- Складской корпус №2, S=10946,9 кв.м инв. № 3898	13 636 216,9
	Неотделимое улучшение 08 счет	111 613 630,43
	Итого с учетом неотделимых улучшений	125 249 847,30
3899	Здание- Административно-бытовой корпус, 1143,2 кв.м. инв. № 3899	45 026 554,38
	Неотделимое улучшение 08 счет	65 157 898,57
	Итого с учетом неотделимых улучшений	110 184 453,00

Источник: данные Заказчика

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются объекты недвижимости, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а именно свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Право собственности на объекты установлено Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком копий свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

Право собственности на объекты, не требующие государственной регистрации, установлены Оценщиком на основании инвентаризационной описи, предоставленной Заказчиком.

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости, перечень вспомогательных сервисных сооружений, объектов движимого имущества.

Информация о земельном участке 50:23:0030351:5

Таблица 3-2

Кадастровый номер:	50:23:0030351:5
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для использования под хранилище (склад № 29)
Площадь участка, кв. м.:	11 620
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Кадастровая стоимость, рублей	7 902 645,80
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ 357639 от 23.05.2013 г.
Балансовая стоимость, рублей	70 882

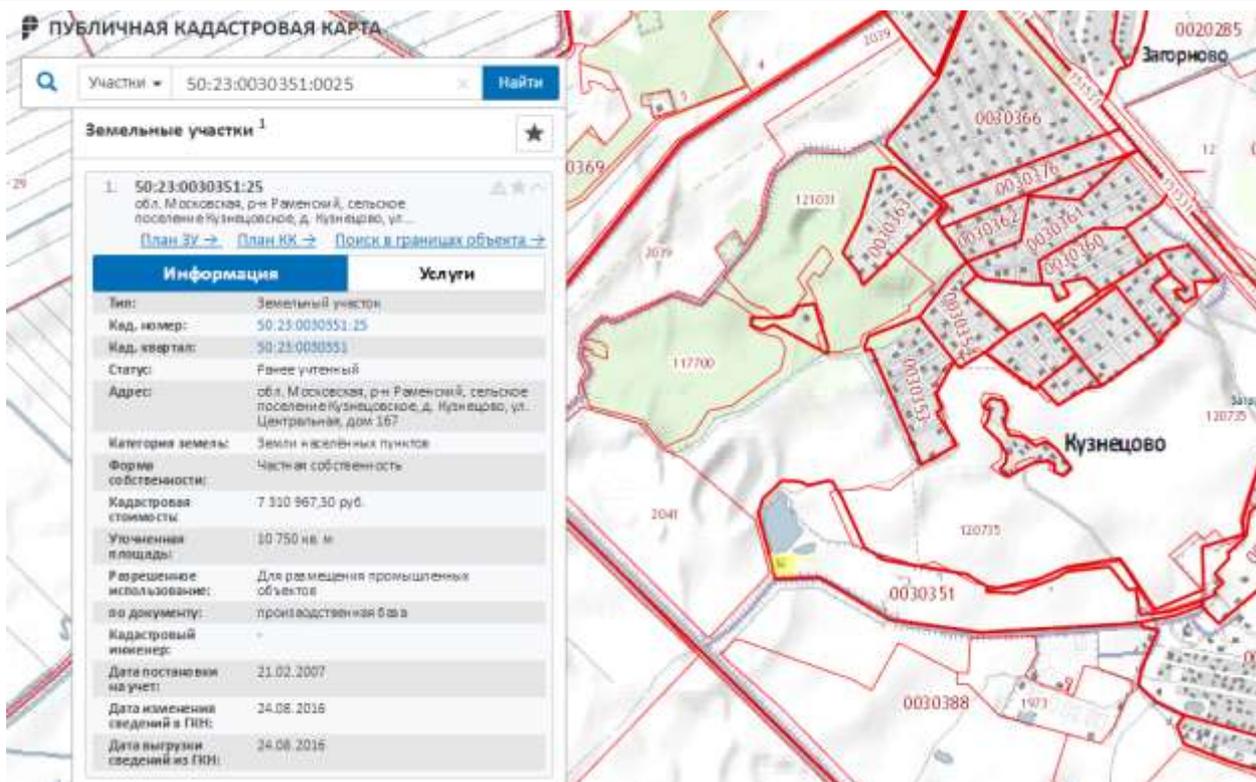


Источник: Росреестр

Информация о земельном участке 50:23:0030351:0025

Таблица 3-3

Кадастровый номер:	50:23:0030351:0025
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Площадь участка, кв. м.:	10 750
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово, ул. Центральная, дом 167
Кадастровая стоимость, рублей	7 310 967,50
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НБ 517815 от 28.06.2007 г.
Балансовая стоимость, рублей	1 837 000

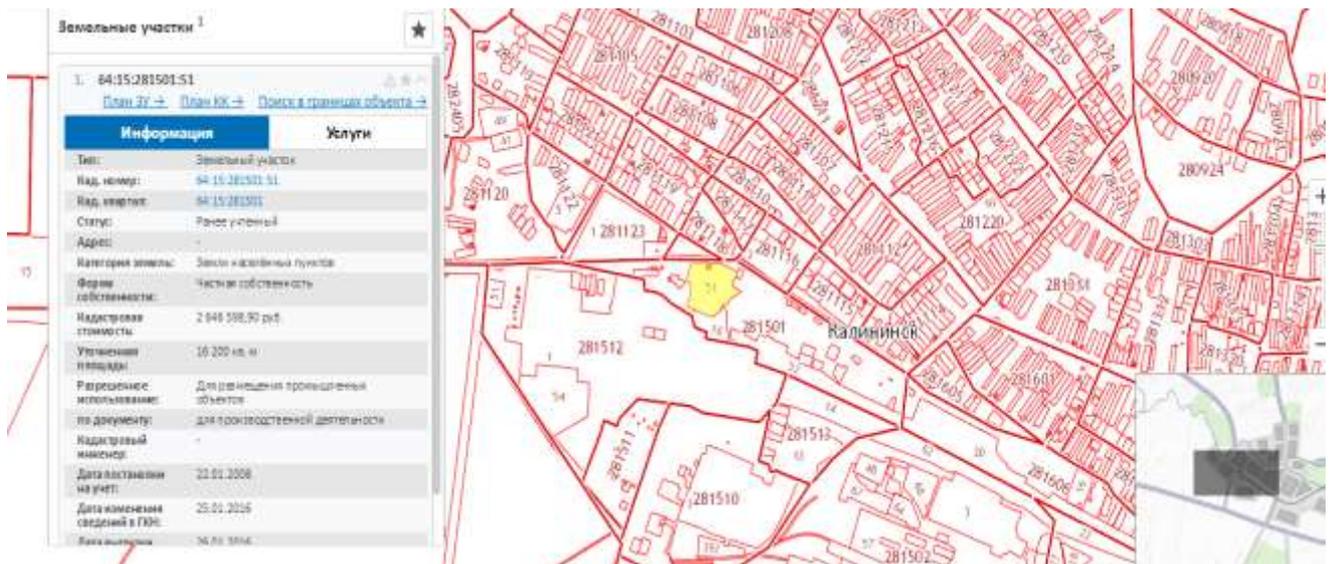


Источник: Росреестр

Информация о земельном участке 50:23:0030351:3

Таблица 3-4

Кадастровый номер:	50:23:0030351:3
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Площадь участка, кв. м.:	13 989
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Кадастровая стоимость, рублей	9 513 779,01
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ 357638 от 23.05.2013 г.
Балансовая стоимость, рублей	12 314 656,2



Источник: Росреестр

Описание объекта оценки (Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2-этажное (S=8 037 м2), инв. № 242-071-23821, лит. А, Инв. №10.) Таблица 3-5

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Здание производственно-складское
Инв. номер	10.
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственное
Общая площадь здания, м2	8037 (данные техпаспорта)
Площадь застройки, м2	7104,40
Строительный объем, м3	45121,0
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2002
Материал стен	Бетонные, металлические с утеплителем, кирпичные
Фундамент	Бетонный
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД 735368 от 28.12.2012 г.
Балансовая стоимость, рублей	405 543 031,20

Источник: технический паспорт, свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1)

Таблица 3-6

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Котельная
Инв. номер	10.1
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, вспомогательное
Общая площадь здания, м2	282,7
Площадь застройки, м2	303,2
Строительный объем, м3	2471
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2008
Материал стен	Сэндвич-панели с утеплителем
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ 357641 от 23.05.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	35 666 912,06

Источник: технический паспорт, свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежило, 2-этажный (миниопт) (S=1528,3 м2), инв. № 242:071-33325/1Б, Инв. №3463) Таблица 3-7

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Здание склада с офисными помещениями
Инв. номер	3463
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, производственное
Общая площадь здания, м2	1528,3
Площадь застройки, м2	870,4
Строительный объем, м3	6205
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2006
Материал стен	Сэндвич-панели
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД 7323671 от 25.12.2012г.
Балансовая стоимость, рублей	170 549 195,70

Источник: технический паспорт, свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Здание- Складской корпус №1, назначение:нежилое,2-этажный, S=1058 кв.м., инв. № 242:071-19972/2Б, лит. 2Б) Таблица 3-8

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Здание- Складской корпус №1
Инв. номер	3897
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, складское
Общая площадь здания, м2	1058,0
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем,м3	Нет данных
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2012
Материал стен	Из прочих материалов
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД 993323 от 03.04.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	122 362 207,59

Источник: кадастровый паспорт, свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Здание- Складской корпус №2, назначение:нежилое,1-этажный, S=10946,9 кв.м., инв. № 242:071-19972/ЗБ, лит. ЗБ)

Таблица 3-9

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Здание- Складской корпус №2
Инв. номер	3898
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, складское
Общая площадь здания, м2	946,90
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем,м3	Нет данных
Этажность	1
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2012
Материал стен	Из прочих материалов
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД 992500 от 03.04.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	125 249 847,30

Источник: кадастровый паспорт, свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Здание- Административно-бытовой корпус, назначение:нежилое,2-этажный, S=1
143,2кв.м., инв. № 242:071-19972/4Б, лит. 4Б) Таблица 3-10

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Здание- Административно-бытовой корпус
Инв. номер	3899
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, административное
Общая площадь здания, м2	1143,2
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем,м3	Нет данных
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2012
Материал стен	Из прочих материалов
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД 993321 от 03.04.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	110 184 453,00

Источник: кадастровый паспорт, свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Бытовое помещение с проходной Инв. 127.)

Таблица 3-11

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Бытовое помещение с проходной
Инв. номер	127
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, вспомогательное
Общая площадь здания, м2	10
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2007
Материал стен	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НБ 826158 от 15.10.2007г.
Балансовая стоимость, рублей	380 526,49

Источник: свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Камера №3, Инв. №11118)

Таблица 3-12

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Камера
Инв. номер	11118
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, вспомогательное
Общая площадь здания, м2	445,47
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	3318,75
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2006
Материал стен	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Нет данных
Балансовая стоимость, рублей	3 045 496,40

Источник: данные Заказчика

Описание объекта оценки (Очистные сооружения, 18 кв.м.Инв. №128.)

Таблица 3-13

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Очистные сооружения
Инв. номер	128
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, вспомогательное
Общая площадь здания, м2	18
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2007
Материал стен	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НБ 826163 от 15.10.2007г.
Балансовая стоимость, рублей	3 786 370,73

Источник: свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Водонасосная станция, назначение: нежилое, инв № 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б,1-2Б), S= 146,6 кв.м, , глубиной 190 м, инв. № 3896) Таблица 3-14

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Водонасосная станция
Инв. номер	3896
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, вспомогательное
Общая площадь здания, м2	146,6
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2012
Материал стен	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Залог
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД 993322 от 03.04.2013г.
Балансовая стоимость, рублей	8 635 778,46

Источник: свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Здание - весовая на два проезда (1-этажное, S=223,60 м2) Инв. № ОС951)
Таблица 3-15

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Здание - весовая на два проезда
Инв. номер	ОС951
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, вспомогательное
Общая площадь здания, м2	223,6
Площадь застройки, м2	Нет данных
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	Нет данных
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	2009
Материал стен	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Нет
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-НБ 517814 от 28.06.2007г.
Балансовая стоимость, рублей	3 987 504,12

Источник: свидетельство о собственности

Описание объекта оценки (Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м.) Таблица 3-16

Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово
Наименование	Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями
Инв. номер	-
<i>Основные параметры</i>	
Функциональное назначение	Нежилое, административно-складское
Общая площадь здания, м2	865,0
Площадь застройки, м2	3724,55
Строительный объем, м3	Нет данных
Этажность	Переменная (1,2 этажа)
Подземная этажность	Нет данных
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Год постройки	Нет данных
Материал стен	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Обременения	Нет
Правоустанавливающие документы	Права на объект не зарегистрированы
Балансовая стоимость, рублей	350 850 000,00 (08 счет)
Дополнительная информация	Согласно документам объект является объектом незавершенного строительством, по результатам осмотра здание построено и используется в хозяйственной деятельности.

Источник: Разрешение на строительство № RU 50525000-227

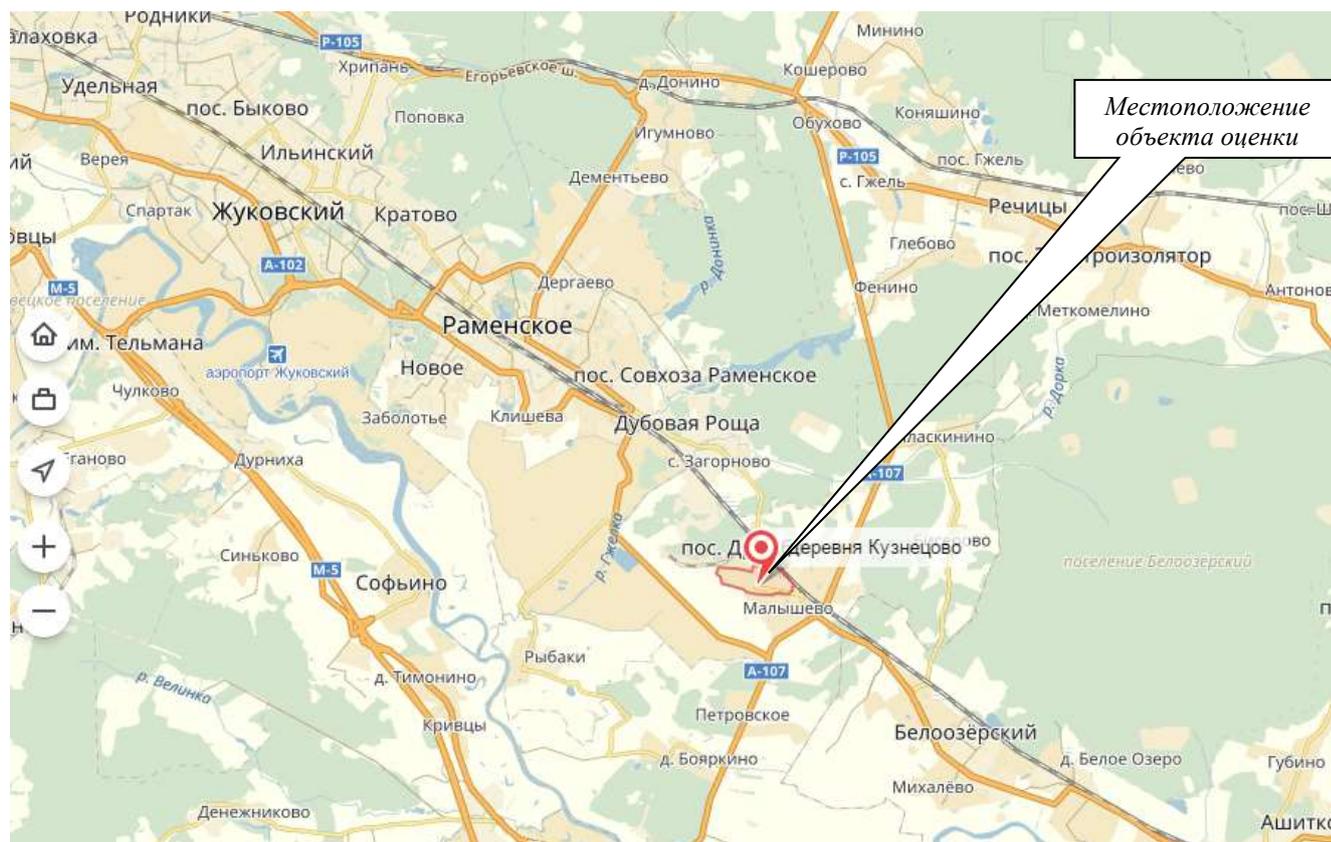
Перечень вспомогательных сервисных сооружений, объектов движимого имущества

Таблица 3-17

Наименование	Ввод в эксплуатацию	Инвентарный номер	Основная конструктивная характеристика	Первоначальная стоимость, рублей
Сооружения				
Забор с гаражными воротами	2007	88.	47,3 м протяженность	123 200
Площадка производственная - прямник	2008	06.2491	16,150*6,0 м	96 706,49

Местоположение объекта оценки на карте города

Рис. 1



Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицы с 3-1).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируется в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.



Московская область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Волги и Оки. На территории области преобладает равнинный рельеф, характерное чередование холмистых возвышенностей и плоских низин. На севере и западе региона находится Смоленско-Московская возвышенность, в пределах которой выделяется Клиньско-Дмитровская гряда (до 285 м.). Юг территории занимают северные склоны Среднерусской возвышенности. На юго-востоке области

лежит сильно заболоченная Мещерская низменность. Главные реки - Ока, Москва (с притоками Руза, Истра, Яуза, Пахра), Клязьма. Климат умеренно континентальный. Территория расположена в зоне смешанных лесов. Лесами занято свыше 40% площади региона.

Московская область - один из крупнейших индустриальных районов России. В центральной части региона, в непосредственной близости от Москвы, сформировались

многочисленные центры машиностроительной, металлообрабатывающей, химической, текстильной промышленности (Мытищи, Пушкино, Королев, Шелково, Люберцы, Раменское, Лыткарино, Одинцово, Красногорск, Химки и др.), в которых созданы такие крупные предприятия, как Мытищенский "Метровагонмаш", Люберецкий завод сельхоз машин. Красногорский механический завод. Восток области традиционно считается районом развитой текстильной промышленности ("Ореховский текстиль", - Орехово-Зуево, концерн "Глуховтекс", - Ногинское чулочно-носочное объединение, Павло-Посадский камвольный комбинат) с отдельными центрами тяжелой промышленности (завод "Электростальтяжмаш") и энергетики (Шатурская ГРЭС). На юге области расположены предприятия машиностроительной и легкой промышленности (Подольский машиностроительный завод, Подольский механический завод, Серпуховский автомобильный завод, Коломенский станкостроительный завод, Каширский завод металлоконструкций), а также районы интенсивного сельского хозяйства. В северной части региона сосредоточены преимущественно предприятия тяжелой и легкой промышленности ("Клинволокно", Дмитровский завод мостовых конструкций, Сергиево-Посадский оптико- машиностроительный завод), а также развито сельское хозяйство природного типа. На западе области расположены в основном зоны отдыха и отдельные, сравнительно небольшие промышленные центры (Наро-Фоминск, Можайск). В Подмосковье находится более половины всех российских наукоградов, Дубна, Протвино, Жуковский, Дмитров, Химки, Фрязино, Калининград, Пушкино.

На территории области расположены 4 гражданских аэропорта, которые связывают столичный регион почти со всеми странами мира, 9 железнодорожных вокзалов. Канал Москва-Волга и река Москва позволяют речным судам из столицы достигать 5 морей: Балтийского, Белого, Азовского и Чёрного. Параллельно железнодорожными путями из Москвы расходятся автомагистрали, которые соединены двумя кольцевыми автомобильными дорогами: Малым кольцом (на расстоянии около 40 км. от Московской кольцевой автодороги) и Большим кольцом (на расстоянии около 80 км.).

Объект оценки расположен в Раменском районе Московской области.

Раменский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке центральной части Московской области России.

Административный центр — город Раменское.

Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

На территории района расположен город Раменское, а также 5 посёлков городского типа. До муниципальной реформы в состав района входило 26 сельских округов. В его 250 населённых пунктах проживают 223,7 тыс. человек. Город Бронницы и Жуковский, не входящие в состав муниципального района, имеют статус городов областного подчинения с 1992 года и с 1952 года соответственно.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка.

В Раменском районе 238 населённых пунктов в составе шести городских и 15 сельских поселений:

Муниципально-территориальное устройство

Таблица 3-18

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Городское поселение Быково	рабочий посёлок Быково	2	11 011	10,22
2	Городское поселение Ильинский	рабочий посёлок Ильинский	1	11 069	10,76
3	Городское поселение Кратово	дачный посёлок Кратово	7	13 688	87,75
4	Городское поселение Раменское	город Раменское	2	111 878	60,93
5	Городское поселение Родники	дачный посёлок Родники	1	5309	2,74
6	Городское поселение Удельная	дачный посёлок Удельная	1	15 310	5,30
7	Сельское поселение Верейское	деревня Веря	6	6817 ^[4]	11,57
8	Сельское поселение Вялковское	деревня Осеченки	13	6850 ^[4]	70,62
9	Сельское поселение Ганусовское	посёлок Рылеево	19	5507 ^[4]	92,00
10	Сельское поселение Гжельское	село Речицы	14	11 670 ^[4]	111,67
11	Сельское поселение Заболотьевское	село Новое	9	11 186	25,07
12	Сельское поселение Константиновское	село Константиново	19	6088	120,00
13	Сельское поселение Кузнецовское	деревня Кузнецово	13	10 934	90,75
14	Сельское поселение Никоновское	село Никоновское	22	4394	148,63
15	Сельское поселение Новохаритоновское	посёлок Электроизолятор	20	10 643	83,89
16	Сельское поселение Островецкое	деревня Островцы	4	9813	22,89

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
17	Сельское поселение Рыболовское	село Рыболово	22	5376	126,27
18	Сельское поселение Сафоновское	посёлок Дубовая Роца	9	9525	50,60
19	Сельское поселение Софьинское	село Софьино	20	8037	106,33
20	Сельское поселение Ульяновское	село Ульянино	20	4413	112,00
21	Сельское поселение Чулковское	посёлок Посёлок имени Тельмана	14	7318	88,00

Источник https://ru.wikipedia.org/wiki/Раменский_район

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва—Раменское—Рязань» и «Москва—Гжель—Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва—Рязань—Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский).

По территории района проходит множество продуктопроводов (газо- и нефтепроводов) и ЛЭП.

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Исходя из категории земель, к которым относится земельный участок - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для производственной деятельности его следует рассматривать в существующих границах и объеме.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.21 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка соответствует текущему, то есть для размещения производственных зданий.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков генерируемых от эксплуатации зданий при различных возможных вариантах использования (под торговую недвижимость, гостиничную недвижимость и пр.).

Типичное окружение зданий в совокупности с планировкой зданий, исключающей размещение торговых или гостиничных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве производственно-складских зданий с административными помещениями.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение производственно-складских зданий с административными помещениями без рассмотрения других вариантов использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация Российской экономики. Основными причинами кризиса являются внутренние проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций.

Существенное падение цен на нефть в конце 2014 года в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, совпало с периодом выплат Российскими компаниями по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего падения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение «Банка России» о повышении ключевой ставки. В таких условиях стоимость фондирования для всех участников рынка недвижимости резко выросла.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Основная негативная тенденция заключается в возможном сокращении спроса на недвижимость в 2016 году вследствие изменения планов присутствующих в России компаний, не говоря уже о выходе новых компаний на российский рынок.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов за 2015 год, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», Московская область находится прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемые здания, являются промышленно-складским комплексом.

Принимая во внимание, принадлежность объектов оценки к промышленно-складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить как рынок промышленно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское, Транспортный проезд, 4

Площадь земельного участка, кв.м: 2450

Общая площадь зданий кв.м.: 3000

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах аренды (см. принятые допущения)
- ✓ удаленность от МКАД 33 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 140 000 000



Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское городское поселение, д. Дергаево, ш. Донинское

Площадь земельного участка, кв.м: 20 000

Общая площадь зданий кв.м.: 870

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах аренды (см. принятые допущения)



- ✓ удаленность от МКАД 32 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 55 000 000

Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, д. Сафоново

Площадь земельного участка, кв.м: 1071

Общая площадь зданий кв.м.: 3000

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 30 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 30 000 000



Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, с. Рыболово

Площадь земельного участка, кв.м: 1403

Общая площадь зданий кв.м.: 7250

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 50 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 30 000 000



Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Заболотьевское с/пос, д. Заболотье, ул. Фрегатская, 2

Площадь земельного участка, кв.м: 709

Общая площадь зданий кв.м.: 1700

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах аренды (см. принятые допущения)
- ✓ удаленность от МКАД 31 км



Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 30 000 000

Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское, ул. Щукина

Площадь земельного участка, кв.м.: 1920

Общая площадь зданий кв.м.: 800

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 30 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 35 000 000



Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское, Транспортный проезд, 1

Площадь земельного участка, кв.м.: 5400

Общая площадь зданий кв.м.: 20000

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – хорошее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 33 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 200 000 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 30 000 000 до 200 000 000 рублей с НДС.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Функционирование рынка промышленно-складской недвижимости в 2016 г. происходит на фоне спада экономики и стагнации рынка коммерческой недвижимости.

По сути, рынок промышленно-складской недвижимости можно условно разделить на два: рынок складской недвижимости и рынок промышленной недвижимости. Рынок складской недвижимости характеризует достаточно низкое по объему и по качеству предложение на фоне постоянно растущего спроса на качественные складские площади. Недостаток предложения в этом сегменте рынка побуждает арендаторов складских площадей обратить свое внимание на производственные помещения.

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации.

Рентабельность инвестиций в сегменте складской недвижимости несколько ниже, чем в сегменте офисной недвижимости или ритейла. Инвестиции в производственные помещения практически отсутствуют, за исключением единичных случаев.

Анализ рынка производственно-складских помещений класса С не дает точного количества предлагаемых площадей данного класса, так как большинство помещений либо не сертифицированы либо владельцы/арендаторы помещений не афишируют свою коммерческую деятельность по причине экономии на налоговых платежах (небольшие автомастерские, пункты приема лома, малое производство и пр.).

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон.

На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Госструктуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Как правило, аналитические исследования участников рынка коммерческой недвижимости посвящены сегменту А и В, тогда как сегмент С, к которому относится объект оценки не является финансово привлекательным среди крупных инвесторов.

В этой связи в открытых источниках информации (сети Интернет) отсутствует структурированный анализ сегмента С производственно-складской недвижимости. В связи с этим далее представлено обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости региона.

Обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости региона.¹

В III квартале 2016 года рынок складской недвижимости Московского региона наблюдал рекордный ввод складских площадей (325 тыс. кв. м), уступающий только показателю IV кв. 2014 года (655 тыс. кв. м). Однако, оживление связано с низкими темпами строительства и на отчетный период пришлось завершение сразу ряда проектов, инициированных еще в докризисные годы, или по давно заявленным сделкам В-Т-S. Таким образом, ввод новых площадей в III кв. оказался выше показателя за последние 12 месяцев (июль 2015 – июнь 2016).

По итогам 9 месяцев года сохраняется тренд на снижение девелоперской активности. Мы ожидаем, что по итогам года будет введено порядка 650 тыс. кв. м качественных складских площадей.

Средневзвешенные ставки уже 7 кварталов подряд остаются на стабильном уровне: помещения класса А и В предлагаются по ставке 3 900 и 3 600 руб./кв. м/год (triple net) соответственно, что свидетельствует о достижении ценового дна. Собственники складской недвижимости по-прежнему готовы к обсуждению условий аренды и часто идут на уступки арендаторам.

Инвестиционная активность в III квартале 2016 г. была на низком уровне. За отчетный период на рынке Московского региона не было совершено ни одной инвестиционной сделки в сегменте складской недвижимости.

На Российском рынке складской недвижимости было совершено две сделки по покупке складских активов –приобретение компанией «Эльдорадо» индустриального комплекса «А плюс Девеломент» в г. Казань, общей площадью 36 тыс. кв. м. В Санкт-Петербурге компания Modul выкупила склад общей площадью 32 тыс. кв. м.

Ставка капитализации на складскую недвижимость составляет 12–13%.

В III кв. 2016 г. в Московском регионе было введено рекордное для данного периода предложение за последние 5 лет – 325 тыс. кв. м складских площадей. Для сравнения, в III кв. 2015 г. в Московском регионе было введено только 80 тыс. кв. м, а в соответствующем периоде 2014 г. – 324 тыс. кв. м.

¹ Источник http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

Прирост нового предложения происходит преимущественно за счет объектов класса А. За первые 9 месяцев 2016 года доля класса А в совокупном объеме нового предложения превысила 96%, в III кв. 2016 не было введено ни одного объекта класса В. С начала года доля складских объектов класса А на рынке Московской области увеличилась до 78,5%.

Ввод новых площадей в III кв. 2016 г. существенно скорректировал географию прироста новых складских помещений. Традиционно лидером выступает юг Московского региона: на Южном направлении прирост предложения в III кв. составил 133 тыс. кв. м (41% от объема ввода) и 25 тыс. кв. м (7%) на Юго-восточном направлении. На Севере Московского региона в III кв. 2016 г. было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей (47% от общего объема ввода в отчетном периоде).

Главными направлениями прироста нового предложения в IV кв. 2016 г. должны стать Юг, Юго-Запад – в данном направлении планируется ввести в общей сложности более 120 тыс. кв. м (СК Бережки, ЛК Сырково, СК Внуково-II). Кроме того, порядка 60 тыс. кв. м планируется ввести в Атлант Парк, расположенном на Горьковском ш. (Восточное направление).

Девелоперская активность в III кв. 2016 (325 тыс. кв. м) продемонстрировала один из самых высоких поквартальных показателей Московского рынка за последние 21 мес. и уступает только рекордному вводу складских объектов в II кв. 2015 года, когда было запущено в эксплуатацию 332 тыс. кв. м. При этом объем введенных площадей в III кв. 2016 значительно превышает ввод за последние 4 квартала: всего в период начиная с июля 2015 г. до июня 2016 г. было введено 340 тыс. кв. м, что лишь на 4% превышает показатель отчетного периода.

Объем нового предложения в III кв. 2016 в результате составил 74% от всего объема новых качественных складских площадей (класс А и В), введенных за 9 месяцев 2016 г. (437 тыс. кв. м). По итогам 9 месяцев 2015 г., совокупный объем введенных складских помещений был на 48% выше и составлял 648 тыс. кв. м, а в 2014 г. превышал более, чем в два раза (996 тыс. кв. м).

Фактический общий объем предложения в III кв. 2016 г. составил 11 195 млн. кв. м. Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона за последние 9 месяцев 2016 года увеличилась на 4,1 %.

Спрос

Объем совершенных сделок в III квартале 2016 г. составил 236 тыс. кв. м, что в 3 раза меньше аналогичного показателя прошлого года (635 тыс. кв. м), который в свою очередь стал рекордным квартальным показателем по заключенным сделкам за всю историю складского рынка Московского региона. Исследуемый квартальный показатель объема совершенных сделок уступает всем показателям за III кв. в период 2011–2016, исключая 2014 г., когда объем сделок был на 14% ниже.

Объем совершенных сделок с качественными складскими площадями в III квартале вырос относительно предыдущего квартала на 57%, однако существенно (на 40%) уступает показателю за I кв. текущего года, который также стал рекордным: было куплено и арендовано 383 тыс. кв. м (максимальный показатель за I кв. за последние 5 лет).

По итогам первых 9 месяцев 2016 г. совокупный объем совершенных сделок превышает 770 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату за первые 9 месяцев прошлого года (1,1 млн. кв. м) и лишь на 1,5% аналогичному показателю 2014 г. (781 тыс. кв. м).

Низкий уровень арендной ставки, гибкая позиция собственников и девелоперов сохраняют дисбаланс на рынке в пользу спроса, который на 65% превышает предложение. Аналогичная пропорция спроса и предложения (1 318 и 797 тыс. кв. м соответственно) наблюдалась по итогам 2015 года. В III кв. 2015 спрос превышал предложение более чем на 70%.

Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.

В январе-сентябре 2016 г. также 90% сделок по аренде и продаже проходило в складских комплексах класса А. По итогам 2015 года доля спроса на склады класса А также составляла 90%. Мы ожидаем, что данная пропорция сохранится до конца 2016 года.

За III кв. 2016 года сделок по покупке складских площадей не было. Доля всех сделок купли-продажи за первые 3 квартала 2016 года составляет менее 5%. Аналогичный показатель по итогам 2015 г. превышал 18%.

Низкий показатель приобретения складских площадей в 2016 г. объясняется рядом факторов: сниженной арендной ставкой, большим объемом пустующих площадей для аренды, отсутствием готовых качественных складских площадей для приобретения, циклической активностью компаний, традиционно арендующих площади. Увеличение активности по приобретению складских площадей мы ожидаем в 2017 г.

Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.

Размер средней сделки в III квартале 2016 г. находится на уровне 9,5 тыс. кв.м, таким образом средняя сделка 2016 г. (11,5 тыс. кв. м.) ниже показателя 2015 г., что объясняется наличием крупных сделок (более 20 тыс. кв. м) в прошлом году.

В структуре сделок по профилю компаний, формирующих спрос на складскую недвижимость, главными направлениями по-прежнему являются розничная торговля и

дистрибуция, на долю которых в III кв. 2016 пришлось 40% арендованных площадей, однако данный показатель существенно снизился в сравнении с I п. 2016 года, когда на долю данных арендаторов приходилось 68% купленных и арендованных площадей.

По итогам первых I-III кв. 2016 г. мы наблюдаем снижение активности арендаторов сферы розничной торговли, доля которых снизилась до 30% в сравнении с 2015 г. (45%). При этом с начала года продолжается увеличение активности дистрибуторских компаний, доля которых в общем объеме совершенных сделок составляет 29%. Также несколько увеличилась активность компаний сферы услуг и производства (на 3 п.п.).

В территориальном распределении совершенных сделок наиболее привлекательным продолжает оставаться южная часть московского региона, на которую в общей сложности пришлось 77% от совокупного объема площадей, арендованных в III кв. 2016 г. Непосредственно на Южном направлении 70% площадей было арендовано в складских комплексах, расположенных на удаленности до 20 км от МКАД.

В разрезе удаленности от кольцевой дороги, основной спрос (60%) в III кв. 2016 пришелся на объекты, расположенные на расстоянии не более 20 км. В силу значительного объема пустующих площадей, арендаторы имеют возможность выбирать качественные складские помещения, расположенные в ближайшем окружении Москвы.

Спрос по Юго-западному направлению, доля которого в III кв. 2016 г. составила 23% от совокупного объема совершенных сделок, был направлен на объекты близкие к Московскому малому кольцу («бетонке»).

Вакантность

Благодаря высокой девелоперской активности в III квартале 2016 г., вакантность на складском рынке снизилась на 0,1 п.п. в сравнении с предыдущим кварталом и составила 8,8%, что эквивалентно 985 тыс. кв. м свободных складских помещений.

В течение года наблюдается превышение объема заключенных сделок над объемом новых введенных складов. Вместе с тем, уровень вакансии снижается незначительно, что объясняется, во-первых, заключением сделок на строящиеся и проектируемые объекты (уровень вакансии рассчитывается только для площадей, введенных в эксплуатацию). Во-вторых, мы наблюдаем перераспределение спроса – «миграцию» арендаторов на более качественные и ближе расположенные объекты.

Ставки

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. Аренда в складских помещениях класса А предлагается по ставке 3 900 руб./кв.м/ год (triple net)². Для помещений класса В ставка составляет 3 600 руб./кв. м/год. Однако условия в отдельных объектах могут существенно.

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

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

Таблица 4-1

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
Права на земельный участок					
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
Местоположение					
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	O	O
2.10	Промышленная зона	B	B	B	B
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	O	O	O	O
3	Обеспеченность инженерными сетями		B	B	B
4 Сервитуты					
4.1	Право прохода, проезда		-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-B	-B	-B
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	B	B	O	O
7 Права третьих лиц					
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	B	B	B	B
8 Форма земельного участка					
8.1	Прямоугольная (квадратная)	O	O	O	O
8.2	Вытянутая	O	O	O)

8.3	Неправильная	-B	-B	-B	-B
9	Выход на «красную» линию	O	O	O	O
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (A, B)	O	O	O	O
10.2	Улучшения среднего класса (B, C)	O	O	O	O
10.3	Улучшения пониженного класса (C, D)	O	O	O	O
11	Архитектурно — планировочное решение	B	O	O	O
12	Износы улучшений	-B	-B	-B	-B
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (A, B)	O	O	B	O
13.2	Отделка среднего класса (B, C)	O	O	O	O
13.3	Отделка пониженного класса (C, D)	-B	-B	O	O
14	Благоустройство территории	B	O	O	O
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-C	-C	-C	-B
15.2	Ниже среднего	B	B	B	B
16	Наличие и состояние систем безопасности	B	B	B	O
17	Капитальность улучшений	O	O	B	B
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-B	-B

Примечание:

Диапазоны значений ценообразующих факторов

O - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%; +2%]

-/+B – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%; +10%]

-/+C - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%; +20%]

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13
(СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Выводы:

На основании проведенного анализа Оценщиком были сделаны выводы, представленные далее:

- Наблюдается существенное количество предложений производственно-складской недвижимости класса «С» и «D».
- Большинство объектов производственно – складской недвижимости выставленных на продажу находится в промышленных зонах.
- В структуре предложения преобладают объекты советской постройки с изношенным инженерным обеспечением, зачастую нуждающиеся в проведении ремонтных работ различной степени сложности. Объекты нового промышленного строительства в большинстве случаев возводятся собственными силами и для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок.

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.),

сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике

потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно-кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд), по сравнению с падением на 3,7 % г/г в июле- сентябре годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. За 9 месяцев 2016 г. ВВП с учетом предварительной оценки III квартала и первой оценки II квартала, опубликованной в сентябре, сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

Динамика ВВП в 2015-2016 гг., %, г/г							
	2015				2016		
	I кв	II кв	III кв	IV кв.	I кв	II кв	янв-июнь
ВВП в рыночных ценах, произведенный	-2,8	-4,5	-3,7	-3,8	-1,2	-0,6	-0,9
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2,4	1,7	2,2	5,6	0,7	2,0	1,5
Промышленность*	-0,4	-3,0	-2,9	-3,4	-1,2	0,3	-0,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-0,8	0,0	1,4	2,1	0,3	1,2
Обрабатывающие производства	-3,4	-5,1	-5,2	-6,2	-4,0	0,3	-1,7
Производство и распределение э/э, газа, воды	-0,3	-0,4	-1,1	-3,4	0,0	0,5	0,2
Строительство	-5,4	-8,6	-10,6	-4,6	-1,6	-9,5	-6,4
Оптовая и розничная торговля	-6,7	-10,5	-8,5	-13,6	-2,5	-1,2	-1,8
в том числе:							
оптовая торговля	-4,7	-10,1	-6,7	12,1	0,0	2,2	1,1
розничная торговля	-7,5	-8,9	-10,6	14,2	-5,5	-6,0	-5,8
Гостиницы и рестораны	-5,2	-6,0	-4,6	-5,4	-3,7	-1,2	-2,4
Транспорт и связь	-3,1	-3,7	-0,1	0,7	-0,5	-1,0	-0,7
в том числе связь:	-0,3	0,1	0,2	-0,7	-3,5	-4,2	-3,9
Финансовая деятельность	-2,0	-4,8	-1,7	-6,0	1,5	1,3	1,4
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-1,9	-1,1	-1,9	1,4	0,7	1,7	1,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	-0,3	-0,7	-0,9	-1,3	-1,8	-1,9	-1,9
Образование	-4,2	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-1,3	-2,7
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	0,2	0,5	0,3	0,5	-1,4	-1,0	-1,2
Деятельность домашних хозяйств с наемными работниками	1,4	1,4	1,4	1,4	1,8	0,0	0,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-5,7	-8,3	-7,1	-6,1	-2,3	-0,5	-1,3

Источник: Росстат, * - расчетные данные Росстата

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности, по предварительной оценке Минэкономразвития России, выросла по итогам III квартала на 0,2 % г/г и находится в области положительных значений второй квартал подряд. Во II квартале 2016 г., впервые с конца 2014 г., добавленная стоимость в промышленном производстве выросла на 0,3 % г/г. Однако, обрабатывающим отраслям, обслуживающим промежуточный и конечный спрос, не удалось закрепить ведущую роль в положительной динамике промышленного производства. Если во втором квартале 2016 г., на фоне резкого замедления роста добычи полезных ископаемых, обрабатывающие производства, впервые с конца 2014 г., показали слабый рост (0,9 % г/г), то в июле-сентябре 2016 г. объем обрабатывающих производств вновь сократился на 1 % г/г. Вместе с тем, следует отметить, что на фоне наметившегося замедления спада в строительстве, в III квартале лучше показали себя фондообразующие отрасли. Производство машин и оборудования

в июле-сентябре вырос на 5,6 % г/г против сокращения на 0,5 % г/г в предыдущем квартале.

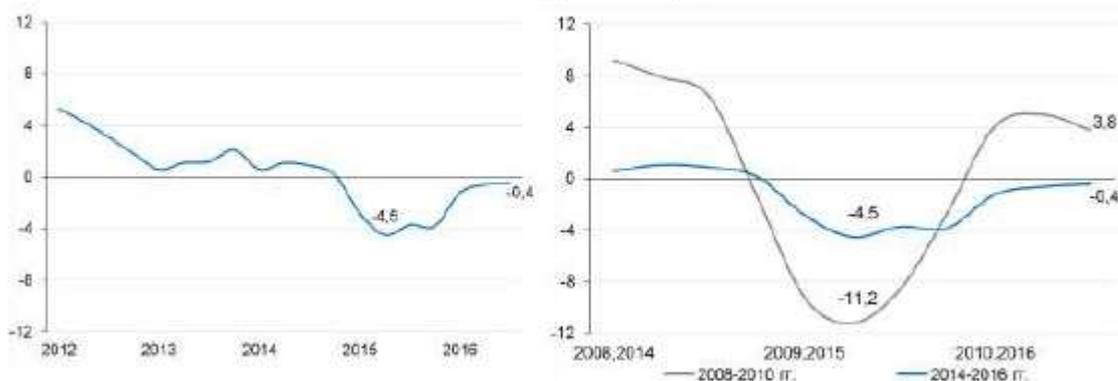
Добывающие производства в III квартале, как и в начале текущего года, вновь стали драйвером промышленной динамики и ВВП в целом.

Индекс производства добывающих производств в 2016 г., %, г/г (прирост, снижение)			
	I кв	II кв	III кв
Добыча полезных ископаемых	3,4	1,8	1,9
в том числе топливно-энергетических	3,5	1,7	2,2

Источник: Росстат

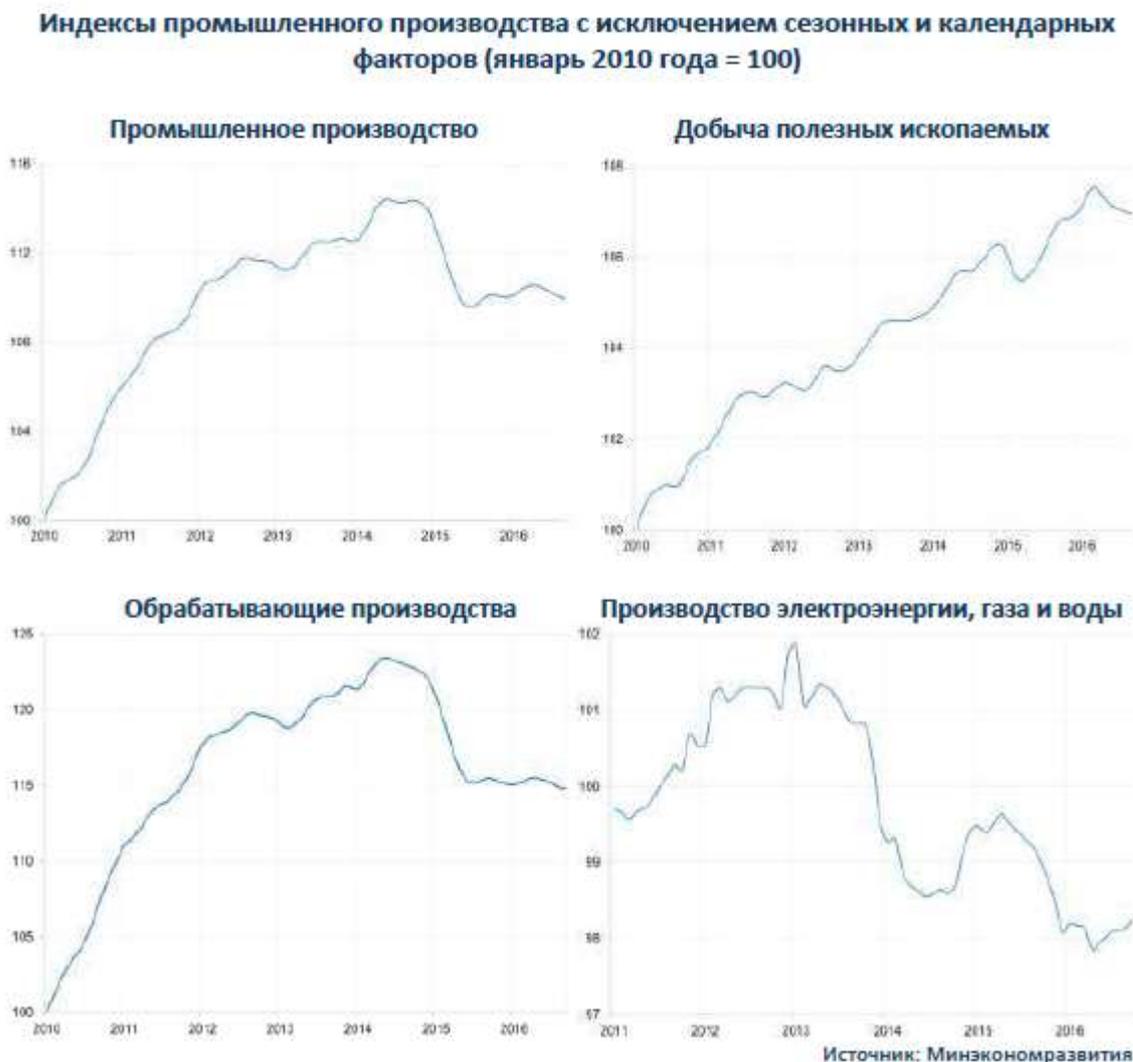
Положительное влияние на динамику ВВП в III квартале 2016 г. также оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства, валовый выпуск которого вырос до 3,2 % г/г, по сравнению с 1,5 % г/г в III квартале предыдущего, а также наметившееся замедление спада в строительстве. Объем строительных работ сократился на 3,9 % г/г, по сравнению с 8,9 % г/г в предыдущем квартале. Вводы жилья в эксплуатацию в июле-сентябре выросли на 1,8 % г/г, впервые с середины 2015 г. Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с отрицательной динамикой производства, сложившейся в обработке, и сохранением низкого спроса на строительномонтажные работы, на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность. Тенденция падения ВВП продолжается пятый квартал подряд. Во II квартале 2015 г. было зафиксировано «дно спада» -4,5 % г/г. К середине 2016 г. динамика ВВП все еще не восстановилась, но почти вплотную приблизилась к нулевой отметке.

ВВП произведенный, %, г/г.



Источник: Росстат

Профиль изменения общеэкономической динамики за последние три года показывает, что в 2014-2016 гг. спад ВВП менее глубокий, но восстановление остается более затяжным, по сравнению с ситуацией 2008-2010 гг., когда положительная динамика ВВП восстановилась уже спустя три квартала после прохождения нижней точки спада.



В октябре 2016 г. объемы добычи нефти в России, согласно данным Росстата, составили 455,4 млн. т и увеличившись на 2,4 % г/г (аналогичные 2,4% г/г по итогам 10 месяцев). Данные Минэнерго России подтверждают уверенную положительную динамику - ежедневная добыча составила рекордные 11,2 млн. баррелей в сутки – новый постсоветский максимум. Наибольший пророст добычи зафиксирован у Татнефти (3,0% м/м), Лукойла и Башнефти (0,9% м/м и 1,1% м/м соответственно). Добыча Роснефти изменилась незначительно (0,1% м/м), объемы добытого сырья Сургутнефтегазом несколько снизились (-0,3% м/м). В добыче газа природного по данным Росстата в январе-октябре 2016 года наблюдается отрицательная динамика - 0,9% г/г, при этом снижение поставок газа на внутренний рынок и в страны СНГ компенсируется ростом экспорта газа в страны Европы. Добыча угля в октябре снизилась на 3,0 %, за 10 месяцев рост 4,9%. Следует отметить, что девальвация рубля является положительным

фактором, способным влиять на увеличение объемов экспорта угля и активизацию инвестиционного климата в угольной отрасли.

В октябре инфляция продолжила набирать темп – прирост потребительских цен составил 0,43 % (в сентябре – 0,17 %, в октябре 2015 г. – 0,74 %). Вместе с тем, это самый низкий показатель инфляции для текущего месяца с 2009 г.

Внешнеторговый оборот, по оценке Министерства экономического развития, в январе-октябре 2016 г. составил 380,6 млрд. долл. США и уменьшился на 14,7 % относительно января-октября 2015 г.

Экспорт снизился на 21,3 %, импорт – на 2,8 процента. В общем объеме товарооборота в январе-апреле 2016 г. на долю экспорта приходилось 59,4 %, импорта – 40,6 процента.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г. уменьшился на 22,8 %, по сравнению с январем-сентябром 2015 г., и составил 201,6 млрд. долл. США. Индекс физического объема экспорта товаров в сентябре составил 2,7 процента.

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалась отрицательная динамика российского экспорта из-за значительного снижения средних контрактных цен на топливно-энергетические товары, прежде всего на нефть, нефтепродукты и природный газ, сокращения поставок в физическом выражении нефтепродуктов в Республику Корея, Китай и Японию, сырой нефти в Японию, а также каменного угля в Китай.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. Вырос на 2,7 % г/г. Отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта, кроме машин, оборудования и транспортных средств.

В январе-сентябре 2016 г. темпы снижения замедлились и составили -20,7 процента. Экспорт в страны СНГ составил 26,4 млрд. долл. США. Причиной этого стало падение отгрузок пшеницы, ж/д вагонов грузовых несамоходных и пиломатериалов в Азербайджан, экспорта природного газа и нефтепродуктов на Украину и поставок нефтепродуктов, легковых автомобилей и черных металлов и изделий из них в Казахстан.

Стоимостный объем экспорта в страны Европейского союза также уменьшился на 28,2 % до 92,9 млрд. долл. США, в том числе в Италию (-52,4 %), Латвию (-38,2 %), Нидерланды (-33,9 %), Германию (-23,7 %) и Польшу (-16, 2 процента).

Главной статьёй российского импорта остаются машины, оборудование и транспортные средства, закупки которых в январе-сентябре 2016 г. по отношению к январю-сентябрю 2015 г. увеличились на 2,3 % до 60,5 млрд. долл. США. При этом удельный вес данной товарной группы в структуре российского импорта увеличился на 2,7 процентных пункта до 46,7 процента.

Главными внешнеторговыми партнерами среди стран АТЭС являются Китай, США, Япония, Республика Корея. Прочие страны Азии оказались менее вовлечёнными в торговлю с Россией.

В январе – сентябре 2016 г. значительное отрицательное сальдо образовалось в торговле с Китаем (7,7 млрд. долл. США) в результате роста импорта из Китая на 6,5 % г/г при снижении российских поставок на 9,1 % г/г. Тем не менее, Китай - один из важнейших внешнеторговых партнёров России.

Внешнеторговый оборот России со странами СНГ сократился в январе-сентябре 2016 г. на 18,5 % до 40,1 млрд. долл. США. Но за этот же период со всеми странами СНГ сложился профицит торгового баланса.

В октябре 2016 г. рубль укрепился по отношению к доллару США и евро. К укреплению рубля привело повышение цен на нефть в первой половине октября. Снижение волатильности котировок нефти в октябре относительно предыдущего месяца способствовало уменьшению волатильности курса рубля и ее возвращению к уровню, наблюдавшемуся в середине 2014 г. до введения режима плавающего валютного курса. Во второй половине октября падение цен на нефть, рост спроса на иностранную валюту и снижение интереса к рублевым финансовым активам, в частности со стороны нерезидентов, вели к ослаблению рубля.

В октябре 2016 г. курс доллара США к рублю снизился на 0,3% до 63,2174 руб. за доллар на 1 ноября 2016 г. Курс евро к рублю снизился на 2,3% до 69,2863 руб. за евро.

По сравнению с сентябрем 2016 г., средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США повысился в октябре на 0,3% до 12,6 млрд. долларов США. По операциям рубль/евро средний дневной биржевой оборот повысился на 1,3% до 2,5 млрд. евро.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Анализ подходов для целей оценки объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к оцениваемому комплексу зданий.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой

недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Рынок купли-продажи производственно-складских объектов в Московской области развит (в ходе анализа открытых источников информации на территории области выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов), что в соответствии с п. 23а, в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался метод, основанный на сравнении продаж.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Следует констатировать, что применительно к оцениваемому объекту использование принципа ожидания дохода для определения рыночной стоимости не достаточно эффективно. Существенную стоимость объекта определяет земельный участок (плотность застройки участка составляет около 38%).

Использование незастроенного участка в коммерческих целях не может быть признано рациональным, избыточные площади в этом случае следует признать скорее инвестиционным активом, а использование доходного подхода к подобному роду активам вряд ли целесообразно.

Во-вторых, оцениваемые здания по большей части вовлечены в коммерческую эксплуатацию в качестве внеоборотных активов предприятия по производству пищевых продуктов. Это предопределяет, практически не поддающееся анализу со степенью достоверности приемлемой для целей оценки, выделение денежного потока приходящегося на объекты недвижимости из денежного потока, генерируемого всей бизнес структурой, включающей в себя финансовые активы, НМА, оборудование и пр. элементы бизнеса.

Прогноз доходов от эксплуатации недвижимости на практике определяется от поступления арендных платежей и в этом случае требует моделирования дополнительных данных не связанных с текущей деятельностью предприятия, в частности данных о затратах необходимых для вовлечения недвижимости в арендный бизнес, которые отсутствуют как в распоряжении Оценщика, так и в распоряжении Заказчика оценки.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, имеющих вероятностный характер при отсутствии ретроспективных данных о результатах финансово-хозяйственной деятельности по сдаче недвижимости в аренду в доходном подходе, снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, только тогда, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы (в частности на основе ретроспективных данных), которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая все эти факторы, Оценщик отказался от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

Анализ подходов для целей оценки сооружений.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сооружения представлены на рынке недвижимости исключительно как неотъемлемая часть промышленных (складских) комплексов, отдельное от основных зданий отчуждение сооружений не является типичным на рынке коммерческой недвижимости.

Исходя из сложившейся практики формирования коммерческих предложений (объявления о продаже недвижимости) участниками рынка предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у объектов, представленных к продаже, соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и их параметры в подавляющем большинстве случаев отдельно не отражаются в объявлениях.

Таким образом, определенная в рамках сравнительного подхода стоимость объектов недвижимости (раздел 5.2 отчета) будет включать в себя в том числе, и стоимость вспомогательных (сервисных) сооружений, соответствующих необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (для целей реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) стоимость каждой отдельной

инвентарной позиции отраженной в акте инвентаризации конкурсного управляющего должна быть определена обособленно.

Для проведения процедуры распределения стоимостей между объектами недвижимости, и сооружениями, отраженными в бухгалтерском балансе ООО «Рамфуд» в качестве отдельных инвентарных единиц будет использован метод распределения на основании данных о первоначальной стоимости объектов или их площадей..

5.2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению

о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Принятые допущения при использовании сравнительного подхода

В рамках настоящего расчета предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и не вносят дополнительный вклад в стоимость объекта оценки.

К вспомогательным (сервисным) зданиям и сооружениям были отнесены объекты параметры которых, в частности площадь, состояние и пр., не отражены в объявлениях.

При отсутствии информации о правовом статусе земельного участка объекта-аналога, в соответствии с требованиями п. 6 ФСО №7, учитывалось типичное на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков право долгосрочной аренды.

В соответствии с назначением оценки (для определения условий реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства) рыночная стоимость определена без учета возмещаемых налогов (НДС).

Комиссионные агентам не учитывались.

Площадь оцениваемых зданий определялась путем суммирования площадей объектов недвижимости, относимых бухгалтерией Заказчика к группе основных средств «здания».

Объект оценки. Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово

Общая площадь земельного участка кв.м: 36 359 кв.м.

Общая площадь зданий кв.м.: 14 704,77

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние основной части зданий – рабочее
- ✓ удаленность от МКАД 44 км²



Аналог №1 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское, Транспортный проезд, 4

Площадь земельного участка, кв.м: 2450

Общая площадь зданий кв.м.: 3000

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах аренды (см. принятые допущения)
- ✓ удаленность от МКАД 33 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 140 000 000



Аналог №2 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское городское поселение, д. Дергаево, ш. Донинское

Площадь земельного участка, кв.м: 20 000

Общая площадь зданий кв.м.: 870

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах аренды (см. принятые допущения)
- ✓ удаленность от МКАД 32 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 55 000 000



² Источник <https://yandex.ru/maps>

Аналог №3 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, д. Сафоново

Площадь земельного участка, кв.м: 1071

Общая площадь зданий кв.м.: 3000

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 30 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 30 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, с. Рыболово

Площадь земельного участка, кв.м: 1403

Общая площадь зданий кв.м.: 7250

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 50 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 30 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Заболотьевское с/пос, д. Заболотье, ул. Фрегатская, 2

Площадь земельного участка, кв.м: 709

Общая площадь зданий кв.м.: 1700

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах аренды (см. принятые допущения)
- ✓ удаленность от МКАД 31 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 30 000 000



Аналог №6 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское, ул. Щукина

Площадь земельного участка, кв.м: 1920

Общая площадь зданий кв.м.: 800

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – рабочее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 30 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 35 000 000



Аналог №7 Производственно-складской комплекс зданий с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Московская область, Раменский район, Раменское, Транспортный проезд, 1

Площадь земельного участка, кв.м: 5400

Общая площадь зданий кв.м.: 20000

Дополнительная существенная информация:

- ✓ состояние зданий – хорошее
- ✓ земельный участок на правах собственности
- ✓ удаленность от МКАД 33 км

Источник информации: www.cian.ru

Стоимость RUR (с НДС): 200 000 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены линейные корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
6. *Корректировка на масштаб объекта*
7. *Корректировка на местоположение.*

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга №18 ((СРД №18), 2016 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки") и составляет для земельных участков в Московской области 14,5%.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания у всех аналогов и объекта оценки идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Передаваемые права на земельный участок у аналогов, и объекта оценки не одинаковы. Для объектов аналогов №№ 1, 2, 5 передаваемое право на земельный участок – аренда. Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Л.А. Лейфера.

Согласно данным справочника:

- соотношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности (раздел 4.2 справочника, стр. 135) составляет 0,86. Применяемый к аналогам №№ 1, 2, 5 корректировочный коэффициент, таким образом, составит $1/0,86=1,16$.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что данные предложения на продажу сформированы в 3-4 кварталах 2016 года, т.е. являются актуальными на дату оценки (ноябрь 2016 года), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на масштаб:

Стоимость коммерческой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объекты-аналоги имеют площади участков от 1700 кв. м до 24500 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовалась данные справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Л.А. Лейфера.

Значение масштабного фактора

Таблица 5-2

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1	1,0-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1,0-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

В процессе анализа информации о состоянии объектов-аналогов, Оценщик выявил условно 2 группы объектов различающихся по параметру «физическое состояние»:

1) Здания, построенные в советский период с достаточно длительными сроками эксплуатации. При условии возможности использовать данные объекты без существенных инвестиций в поддержание объектов в работоспособном состоянии, подобного рода объекты следует характеризовать как «объекты, находящиеся в рабочем/удовлетворительном состоянии».

Таким образом, к первой группе объектов относятся объект оценки, аналоги № 1 - 6.

2) Здания, построенные постсоветский период с незначительными сроками эксплуатации. Данные объекты следует характеризовать как «объекты, находящиеся в условно хорошем состоянии».

К данной группе «объекты, находящиеся в условно хорошем состоянии», отнесен аналог №7.

Разница в физическом состоянии зданий выражается через коэффициент корректировки, определенный на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Согласно данным справочника:

- соотношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в новом состоянии (раздел 9.1 справочника, таблица 9.1.2) составляет 0,80.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались здания, расположенные на разном удалении от МКАД.

Размер корректировки на местоположение отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2016, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на удаленность от центра города можно описать следующей формулой:

$$y = 16458 * x^{-0,688}$$

У – относительная стоимость объекта;

Х – расстояние от МКАД.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Расчет корректировки

Таблица 5-3

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог 1</i>	<i>Объект-аналог 2</i>	<i>Объект-аналог 3</i>	<i>Объект-аналог 4</i>	<i>Объект-аналог 5</i>	<i>Объект-аналог 6</i>	<i>Объект-аналог 7</i>
<i>Расстояние до МКАД</i>	44,00	33,00	32,00	30,00	50,00	31,00	30,00	33,00
<i>Относительная расчетная стоимость</i>	1218,10	1484,70	1516,47	1585,32	1115,54	1549,96	1585,32	1484,70
<i>Корректировка</i>		0,82	0,80	0,77	1,09	0,79	0,77	0,82

Внесение линейных корректировок к объектам-аналогам

Таблица 5-3

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Стоимость предложения, рублей с НДС		140 000 000	55 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	35 000 000	200 000 000
Площадь зданий, кв.м.	14 704,77	3000	870	1071	1403	709	800	5400
Площадь земельного участка, кв.м.	36359	24 500	20 000	3 000	7250	1700	1920	20 000
Плотность застройки	0,40	0,12	0,04	0,36	0,19	0,42	0,42	0,27
Стоимость предложения за 1 кв. м земельного участка, руб.		5 714	2 750	10 000	4 138	17 647	18 229	10 000
Корректировка на перевод цены в цену сделки		0,855	0,855	0,855	0,855	0,855	0,855	0,855
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,16	1,16	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80
Корректировка на местоположение		0,82	0,80	0,77	1,09	0,79	0,77	0,82
Корректировка на размер		0,96	0,96	0,93	0,93	0,93	0,93	0,96
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей с НДС		4 474	2 108	6 110	3 593	12 823	11 137	5 387

Таким образом, Оценщик получил скорректированные на линейные различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Дальнейшим этапом по определению рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью сравнительного подхода, является выявление параметров, влияние которых значительно сказывается на рыночной стоимости, но может быть не подвержено прямой корректировке.

Оценщик счел необходимым выделить такой параметр как удельная плотность застройки.

Очевидно, что данный параметр является одним из существенных при формировании стоимости единого объекта недвижимости:

- Чем больше удельная площадь улучшений, расположенных на земельном участке, тем выше его коммерческая привлекательность;

Для определения степени влияния исследуемого параметра требуется применение математически обоснованных методов регрессионного анализа, позволяющих определить усредненное изменение значения стоимости в зависимости от изменений влияющих факторов.

В связи с этим было принято решение применить для решения задачи оценки стоимости классическую регрессию, основанную на методе наименьших квадратов (МНК).

Метод наименьших квадратов, лежит в основе базовых методов математической статистики (методов обработки результатов наблюдений) - регрессионного и дисперсионного анализа.

Суть метода заключается в вычислении функции, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные.

Пусть имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . И пусть экспертом выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}$, $i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ - для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, \quad i=1, \dots, n. \quad (1)$$

К этому же виду могут быть приведены степенная

$$\tilde{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, \quad i=1, \dots, n \quad (2)$$

и показательная

$$\tilde{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, \quad i=1, \dots, n \quad (3)$$

После замены переменных $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $x'_{ij} = \ln x_{ij}$ для $i=1, \dots, n$ и $j=1, \dots, k$, $a'_0 = \ln a_0$ в первом случае и $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $a'_i = \ln a_i$ для $i=1, \dots, n$, $a'_0 = \ln a_0$ – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$. МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации

суммы квадратов отклонений: $\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$.

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (1) значения $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ его характеристик. Нельзя, однако, ограничиться этой точечной оценкой. Необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

*В ходе математического анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим образом аппроксимирует, имеющиеся данные экспоненциальная функция. Т.е. предполагается, что существует зависимость вида $Y = a * e^{b*x}$ между независимой переменной X (плотность застройки) и зависимой переменной (Y), то есть ценой объекта.*

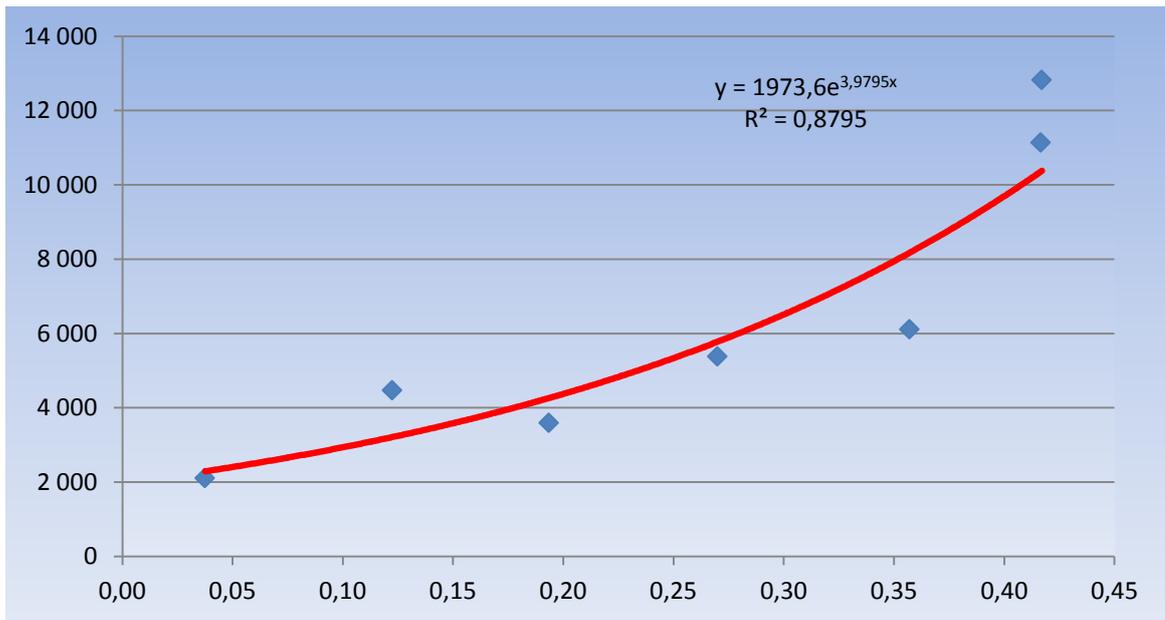
Рассмотренная регрессионная модель может быть реализована с помощью табличного процессора EXCEL.

Массив данных для построения корреляционного уравнения.

Таблица 5-4

Объект	Удельная плотность застройки. (X)	Стоимость рублей, за 1 кв. м. (Y)
Аналог №1	0,12	4 474
Аналог №2	0,04	2 108
Аналог №3	0,36	6 110
Аналог №4	0,19	3 593
Аналог №5	0,42	12 823
Аналог №6	0,42	11 137
Аналог №7	0,27	5 387
Объект	0,40	

Графическая интерпретация модели представлена ниже:



Полученное с помощью табличного процессора EXCEL корреляционное уравнение имеет вид:

$$Y = 1973,6 \times e^{3,9795 \times X}$$

Оценка меры достоверности анализируемого уравнения регрессии.

Для определения степени значимости полученной функции Оценщику необходимо проделать дополнительные статистические расчеты. Вначале необходимо вычислить коэффициент детерминированности (см. формулу (7)). Для этого определяются для каждой точки из массива данных квадрат разности между прогнозируемым значением и фактическим значением y_i . Сумма этих квадратов разностей называется остаточной суммой квадратов (см. формулу (5)). Затем подсчитывается общая сумма квадратов, которая будет равна сумме квадратов разностей действительных значений \tilde{y}_i и средних значений \bar{y} (см. формулу (4)). После этого вычислим значение коэффициента детерминированности (см. формулу (7)), который показывает, насколько хорошо уравнение, полученное с помощью регрессионного анализа объясняет взаимосвязи между переменными, а для получения значения статистической значимости модели определим показатель F (см. формулу (6)):

$$Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2 \quad (4)$$

$$Q_{ocm} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \quad (5)$$

$$F = \frac{(n - k - 1)Q_R}{kQ_{ост}}, \quad (6)$$

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{ост.}} \quad (7)$$

Коэффициент детерминированности $R^2=0,88$, то есть построенная модель объясняет 88% дисперсии цен аналогов, что является хорошим для экономической задачи результатом, учитывая объем ($n=7$) исходной выборки рыночных данных.

В общем случае проверка адекватности многофакторного уравнения регрессии проводится по F-критерию Фишера, который показывает, во сколько раз точнее уравнение регрессии предсказывает результаты опытов лучше, чем среднее значение.

Значение коэффициента Фишера $F = 36,47$ требуется сравнить с критическим значением F-распределения. Положим величину α (уровень значимости) равной 0,15

$$v_1 = 7 - 1 - 1 = 5$$

$$v_2 = 1$$

Критическое значение F, для уровня значимости 0,15 может быть получено функцией табличного процессора EXCEL ФРАСПОБР (0,15;5;1) и равно 25,22.

Поскольку значение F превышает критический уровень, то гипотеза об отсутствии связи между известными значениями Y и известными значениями X отвергается на уровне более 88%.

Из этого можно заключить, что уравнение регрессии можно использовать для предсказаний оценочной стоимости производственных зданий т.к. построенная регрессионная зависимость значима со статистической надежностью (доверительной вероятностью) более 85%.

Подставив параметры для оцениваемого объекта $X=0,40$ в корреляционное уравнение получаем значение 9 868 рублей за 1 квадратный метр земельного участка.

Исходя из площади земельного участка, принимаемого к расчету, 36 359 кв.м., стоимость зданий общей площадью 13839,77 кв.м. и объектов необходимых для нормального функционирования этих зданий, по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово, составит:

358 791 393,12 (триста пятьдесят восемь миллионов семьсот девяносто одна тысяча триста девяносто три) рубля 12 копеек с НДС.

Расчет рыночной стоимости производственной площадки.

Определение стоимости вспомогательного (сервисного) сооружения проводится с использованием методологии затратного подхода к оценке, при этом в расчетах учитывается физический износ и устаревания. Не учитывается прибыль девелопера и стоимость земельного участка.

Располагаясь на территории имущественных комплексов, вспомогательные сооружения не требуют дополнительных земельных участков, участвующих в расчете, помимо отраженных в рамках сравнительного подхода.

Согласно одному из общепринятых определений «прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта».

В рамках настоящего отчета определяется стоимость вспомогательных объектов инфраструктуры не требующих каких-либо значимых временных затрат на сооружение и, следовательно, не подпадающее под понятие "строительство доходоприносящего объекта недвижимости". В связи с этим, прибыль предпринимателя, при определении рыночной стоимости данных объектов (забор, площадки), учитываться равной нулю

Таким образом, расчет стоимости вспомогательных (сервисных) сооружений состоит из следующих этапов:

- Определение полной восстановительной стоимости здания (ПВС) или полной стоимости замещения (ПСЗ);
- Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания;
- Определение стоимости здания путем вычета накопленного износа из полной восстановительной стоимости;

Определение полной стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость затраченных средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные-монтажные работы, материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов и т.д.

Таким образом, полная стоимость восстановления определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительных работ. В этом случае, воспроизводятся те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Обычно, в рамках проведения оценки невозможно воспроизвести все затраты, связанные с конкретным объектом недвижимости и в этом случае допустимо определение полной стоимости замещения т.е. стоимости не идентичного, но аналогичного по своим

потребительским качествам, конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов, с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод оценки недвижимости весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на

количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ - затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} - стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

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

Выбор объекта сравнения и расчета стоимости единицы сравнения осуществлялся на основании электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net.

Представленная в электронном справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемого объекта в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Данный сервис является расчетным инструментом, применяемым в оценочной практике.

Результаты использования сервиса U-Data.Net. по определению стоимости единицы сравнения для объектов оценки на ноябрь 2016 г. представлены ниже.

Кроме того, следует подчеркнуть, что данные электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net не включают налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль девелопера.

В качестве аналогов были выбраны объекты, по своим конструктивным характеристикам и функциональному назначению наиболее близкие с оцениваемыми объектами.

Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов представителей;

б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных показателей в ценах 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.

в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др. В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;

б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;

в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;

г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;

д) полевое довольствие;

е) оплата дополнительных отпусков;

ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости зданий не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства в соответствии с:

а) затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;

- б) затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;
- в) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);
- г) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);
- д) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специально строительных работ;
- е) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- ж) затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- з) средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- и) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- к) затраты на содержание горноспасательной службы;
- л) затраты на проведение горноспасательных работ.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики могут ввести специальную поправку на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий представителей.

Расчетные данные и источники их получения (для производственной площадки)

Таблица 5-6

Наименование	Значение	Источник
Базовый уровень цен на	01.01.2016	
Код аналога по справочнику	МЗ.06.002.0005	Справочник «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области, Россия», КО-ИНВЕСТ
Класс конструктивных систем аналога	КС-8	
Базовый уровень цен, руб. за 100 м ²	402961,5	
Индекс перехода цен на дату оценки в базовом регионе (Московская область) для класса конструктивных систем аналога.	1,05	Информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", №99 (ИТОГИ ЗА I КВАРТАЛ 2017 г.), КО-ИНВЕСТ
Индекс перехода цен от базового региона (Московская область) к региону объекта оценки, для класса конструктивных систем аналога.	1,00	
ИТОГО, руб. (за 100 м ²)	422708,3	

Расчет стоимости без учета износа и устареваний

Таблица 5-8

Наименование объекта	Единица сравнения	Стоимость единицы сравнения, руб.	Количество единиц сравнения	Стоимость зданий без учета износа и устареваний, руб.
Площадка производственная - прямоугольник, Инв. №06.2491	100 кв.м.	422 708,3	0,9690	409 604,34

Определение совокупного износа объектов недвижимости

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. Существуют три вида износа (обесценения) – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Функциональное (моральное) обесценение может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами.

Для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции или услуг, сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовыми изменениями, относящиеся к законодательству.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$НИ = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$ - физический износ;

$I_{\text{функ.устар.}}$ - функциональное устаревание;

$I_{\text{экон.устар.}}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ

Известны следующие методы определения степени физического износа объектов недвижимости при их оценке:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

В данном отчете физический износ определен методом хронологического возраста. Метод эффективного возраста применяется в случае, когда известен нормативный срок службы Объекта оценки и хронологический возраст Объекта оценки. Базовая формула для расчета:

$$I_{\text{физ.}} = (ХВ/СПС) \times 100\%$$

Где:

XV - хронологический возраст, лет;

СПС - срок полезной службы, лет.

Коэффициент физического износа недвижимости определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы.

Показатель срока полезной службы, используемые в расчетах, определен на основании «Расширенного классификатора ЕНАО с кодами таблиц износа», автор Тришин В.Н.³ Срок полезной службы площадок составляет 20 лет (Код ЕНАО 20372 «Прочие сооружения: площадки, дорожки, балюстрады, лестницы, стенды, витрины, вольеры, клетки, панно, картины и др.»).

Хронологический возраст площадки 8 лет (согласно данным инвентарной описи основных средств год постройки – 2008 г).

Физический износ составит 40%.

Определение функционального и экономического обесценения

Функциональное устаревание имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В рамках настоящей оценки признаки функционального и внешнего устареваний площадок и забора не выявлены.

³ «Об оценке специализированных и квазиспециализированных основных средств» Тришин В.Н журнал "Вопросы оценки", №3, 2009 г. С. 2-28, Приложения к статье №№1-4 (<http://www.trishin.ru/left/publishes/kvazi/>)

Наименование объекта	Стоимость замещения в ценах на дату оценки, рублей	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Совокупный износ	Рыночная стоимость, рублей без НДС	Рыночная стоимость, рублей с НДС
Площадка производственная - прямики, Инв. №06.2491	409 604,34	40,0%	0%	0%	40,0%	245 762,61	289 999,87

5.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕНТАРНЫХ ПОЗИЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки определена как стоимость единого объекта недвижимости с учетом возмещаемых налогов (НДС).

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к земельному участку и стоимостью относимую к зданиям, сооружениям и линейным объектам, неотделимым улучшениям объектов недвижимости.

При определении прав на условно свободный земельный участок (в данном случае определяется стоимость права собственности земельного участка) следует использовать полученное ранее корреляционное уравнение вида:

$$Y = 1973,6 \times e^{3,9795 \times X}$$

Где:

X - плотность застройки участка;

Причем, плотность застройки следует принять равной нулю (рассматриваются права на свободный земельный участок).

Функция РОСТ возвращает значение 1973,6 рублей за 1 квадратный метр.

Исходя из площади земельного участка, принимаемой к расчету, равной 36359 кв. м., стоимость права собственности на земельный участок составит 71 758 122,40 рублей.

Стоимость площадки, являющейся неотделимым улучшением земельного участка рассчитана в таблице 5-9 и должна быть отнесена на земельный участок, вследствие чего при распределении единой стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, вычитается из стоимости прав на земельный участок.

Таким образом, стоимость права собственности на земельный участок свободный от каких-либо улучшений составит:

71 468 122,53 (семьдесят один миллион четыреста шестьдесят восемь тысяч сто двадцать два) рубля 53 копейки.

Разница между стоимостью всего комплекса и стоимостью условно свободного земельного участка (с учетом стоимости площадки) в размере 287 033 270,72 рубля с НДС или 243 248 534,51 рубль без НДС будет приходиться на оцениваемые объекты капитального строительства площадью 13839,77 кв.м., расположенные на земельном участке, и сооружение - забор.

Формальное разделение между стоимостью объектов капитального строительства и объектами инфраструктуры проводилось пропорционально балансовой стоимости с дальнейшим разделением между инвентарными позициями:

- для объектов недвижимости пропорционально площади;
- для сооружений, линейных объектов, неотделимых улучшений объектов недвижимости пропорционально балансовой стоимости

Разделение стоимости объектов недвижимости

Таблица 5-5

Группа Объектов	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые здания, общей площадью 13 839,77кв.м., (Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово), сооружение (забор)	243 248 534,51
Право собственности на земельные участки общей площадью 36359 кв.м.	71 468 122,53
Площадка производственная - прямник, Инв. №06.2491	245 762,61

Группа Объектов	Доля, %	Балансовая стоимость, рублей
Балансовая стоимость, объектов капитального строительства, рублей	99,99%	1 340 241 323,05
Балансовая стоимость, сооружения (забор), рублей	0,01%	123 200,00

Объект	Доля в общей площади, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2-этажное (S=8 037 м2), инв. № 242-071-23821, лит. А, Инв. №10.	54,66%	132 937 052
Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1	1,92%	4 676 036

Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежило, 2-этажный (миниопт) (S=1528,3 м2), инв. № 242:071-33325/1Б, Инв. №3463	10,39%	25 279 047
Здание- Складской корпус №1, назначение: нежило, 2-этажный, S=1058 кв.м., инв. № 242:071-19972/2Б, лит. 2Б	7,19%	17 499 988
Здание- Складской корпус №2, назначение: нежило, 1-этажный, S=10946,9 кв.м., инв. № 242:071-19972/3Б, лит. 3Б	6,44%	15 662 324
Здание- Административно-бытовой корпус, назначение: нежило, 2-этажный, S=1 143,2 кв.м., инв. № 242:071-19972/4Б, лит. 4Б	7,77%	18 909 249
Бытовое помещение с проходной Инв. 127.	0,07%	165 406
Камера №3, Инв. №11118	3,03%	7 368 355
Очистные сооружения, 18 кв.м. Инв. №128.	0,12%	297 731
Водонасосная станция, назначение: нежило, инв № 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б,1-2Б), S= 146,6 кв.м., , глубиной 190 м, инв. № 3896	1,00%	2 424 857
Здание - весовая на два проезда (1-этажное, S=223,60 м2) Инв. № ОС951	1,52%	3 698 485
Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м.	5,88%	14 307 646
Забор с гаражными воротами, инв. №88.		22 358
Право собственности на земельный участок площадью 11620 кв.м (склад №29) Инв. № 882.	32%	22 840 551
Право собственности на земельный участок площадью 13989 кв.м Инв. № ОС929	38%	27 497 114
Право собственности на земельный участок площадью 10750 кв.м Инв. № ОС952	30%	21 130 458

Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м. по данным бухгалтерии ООО «Рамфуд» является объектом незавершенного строительства.

Фактически здание завершено строительством и используется в хозяйственной деятельности. Нами дополнительно были учтены затраты на регистрацию права собственности.

В соответствии с пп. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на нежилые помещения, договоров об отчуждении недвижимого имущества уплачивается государственная пошлина организациями – 22 000 руб.

Таким образом, стоимость здания определенная в таб. 5-5 уменьшена на 22 000 руб.

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

Окончательное, итоговое суждение о стоимости объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости, полученных в рамках Сравнительного подхода. Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному в рамках Сравнительного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, которая составила на дату оценки:

Таблица 7-1

<i>Наименование</i>	<i>Инвентарный номер</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей без НДС</i>
<i>Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2-этажное (S=8 037 м2), инв. № 242-071-23821, лит. А, Инв. №10.</i>	<i>10.</i>	<i>132 937 052*</i>
<i>Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1</i>	<i>10.1</i>	<i>4 676 036*</i>
<i>Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежило, 2-этажный (миниопт) (S=1528,3 м2), инв. № 242:071-33325/1Б, Инв. №3463</i>	<i>3463</i>	<i>25 279 047*</i>
<i>Здание- Складской корпус №1, назначение:нежилое,2-этажный, S=1058 кв.м., инв. № 242:071-19972/2Б, лит. 2Б</i>	<i>3897</i>	<i>17 499 988*</i>
<i>Здание- Складской корпус №2, назначение:нежилое,1-этажный, S=10946,9 кв.м., инв. № 242:071-19972/3Б, лит. 3Б</i>	<i>3898</i>	<i>15 662 324*</i>
<i>Здание- Административно-бытовой корпус, назначение:нежилое,2-этажный, S=1 143,2кв.м., инв. № 242:071-19972/4Б, лит. 4Б</i>	<i>3899</i>	<i>18 909 249*</i>
<i>Бытовое помещение с проходной Инв. 127.</i>	<i>127.</i>	<i>165 406</i>
<i>Камера №3, Инв. №11118</i>	<i>11118</i>	<i>7 368 355</i>
<i>Очистные сооружения, 18 кв.м.Инв. №128.</i>	<i>128.</i>	<i>297 731</i>
<i>Водонасосная станция, назначение: нежилое, инв № 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б,1-2Б), S= 146,6 кв.м, , глубиной 190 м, инв. № 3896</i>	<i>3896</i>	<i>2 424 857</i>
<i>Здание - весовая на два проезда (1-этажное, S=223,60 м2) Инв. № ОС951</i>	<i>ОС951</i>	<i>3 698 485</i>
<i>Одноэтажное здание склад готовой продукции с двухэтажной пристройкой офисными помещениями площадью 850 кв.м. площадью застройки 3724,55 кв.м.</i>	<i>-</i>	<i>14 285 646</i>
<i>Забор с гаражными воротами, инв. №88.</i>	<i>88.</i>	<i>22 358</i>
<i>Площадка производственная - приемник, Инв. №06.2491</i>	<i>06.2491</i>	<i>245 762,61</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 11620 кв.м (склад№29) Инв. № 882.</i>	<i>882.</i>	<i>22 840 551</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 13989 кв.м Инв. № ОС929</i>	<i>ОС929</i>	<i>27 497 114</i>
<i>Право собственности на земельный участок площадью 10750 кв.м Инв. № ОС952</i>	<i>ОС952</i>	<i>21 130 458</i>
ИТОГО		314 940 420

**Рыночная стоимость зданий учитывает стоимость самого здания (отраженную по бухгалтерскому учету на 01 счету) и стоимость неотделимых улучшений (08 счет).*

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____ / Швец П. В./

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.

Книги и периодические издания.

1. Shannon P. Pratt, Robert F. Reilly and Robert P. Schweihs, *Valuing Small Businesses and Professional Practices*, 3rd edition. McGraw-Hill, 1998
2. Shannon P. Pratt, Robert F. Reilly and Robert P. Schweihs, *Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies*, 4th edition. McGraw-Hill, 2000
3. James R. Hitchner, *Financial Valuation: Applications and Models*. John Wiley & Sons, 2003
4. Aswath Damodaran, *Investment Valuation*, 3rd edition. Alpina Business Book, 2006
5. Jonathan Mun, *Real Options Analysis: Tools and Techniques for Valuing Strategic Investment and Decisions*. John Wiley&Sons, 2002
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. М., 1997 Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
7. Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М., 1997.
8. Федотова А.Г., Грязнова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2-е издание. Изд. Финансы и статистика, М.:2004 г

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.









ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.10.2015 № 07-06677/15
на № 1243 от 01.10.2015

Вице-президенту
Ассоциации
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Годенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 5

Т.Б. Киселева



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001754 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001754 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Швец Павел Владиславович**
Паспортные данные: Сер. 4502 №306211 выдан ОВД "Преображенское" Паспортным столом №2 г. Москвы (код подразделения - 772-127) 10.07.2002
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода, Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** **СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**
- Швец Павел Владиславович
От Состраховщика 1: *(Подпись)*
(Начальник Отдела страхования, урегулирования и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности №394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5333/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



125257, Москва, ул. Перенкин д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sai-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sai-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2265/16
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2265/16 от 20.06.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2016 г. по «06» июля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибки оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2016г.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0382/16-ЦС-3 от 16.04.2016г.

(Поталова Е.Ю.)
МП
20 июля 2016г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)

gamelzouy.spravki Продам помещение под производство город Раменское. Транспортный проезд д. 4 - база ЦИАН. объявление №1470457

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Раменском > Транспортный проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

помещение под производство
Московская область, Раменский район, Раменское,
Транспортный проезд, 4 Показать на карте

140 000 000 руб.
28 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	5 000 м²
Этаж:	2 из 2
Состояние:	тщательный ремонт

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	5 000 м²
Категория:	действующий

Эксклюзив! Продажа земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2,45 га. На участке расположено 2-этажное административное здание. Общая площадь построек на территории 3000 кв.м., из них 750 кв.м. административное здание. На территории стоит два ангара по 700 и 900 кв.м. Мощность электричества 250 кВт. Есть возможность увеличения до 500 кВт. Два городских телефонных линии, Раменские и Московские АТС.

Принять быстро Просторно: почти 41А, за сегодня! Платное 14 авг, 11:01



428 066



Марк Гришин  
Местный эксперт

Показать телефон

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

1470 Раифуд, Булак... Юра - 4MyList

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Раменском районе > Раменское городское поселение > д. Дергаево

помещение под производство
Московская область, Раменский район, Раменское городское поселение, д. Дергаево, ш. Донинское
Показать на карте

55 000 000 руб.
2 750 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Поискать телефон

Об объекте

Площадь:	20 000 м ²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	12 м
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	20 000 м ²

Продается производственно-складской комплекс на охраняемой территории 2 Га с отопительным котлом 750 кв.м., открытая площадка - бетонные плиты, подъезд, асфальт, ремонтный участок, офисные помещения - 120 кв.м. Идеально для открытого и закрытого хранения и ремонта строительной, дорожной и др. тяжелой спецтехники, автотранспорта, организации ремонтно-складской базы кабельных, трубных, металло-изделий и пр. Хорошее транспортное сообщение.
+79160640707, +79162377825, +79162377826. Собственник
Идентификатор: <https://ramenskoye.clan.ru/sale/commercial/6984230/>

ЛИМАН эво
Поискать телефон
ОТВЕЧАТЬ ЗАЯВКУ

Прозвонить быстрее Просмотр всего 526 за сегодня 1 Прозвонить сегодня, 10:00

gamelab.ru/sale/ Продажа здания д. Сафоново Раменский р-н - база ЦИАН, объявление №149771153

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Раменском районе > Егорьевское шоссе

Новый поиск

здание

Московская область, Раменский район, д. Сафоново
Показать на карте
Егорьевское шоссе 300 м до МКАД

30 000 000 руб.
28 012 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

Принять быстро Просмотр: всего 67, за сегодня 1 Прозвон сегодня, 12:50



Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 071 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Линия домов:	иная
Класс:	C
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается отдельное стоящее здание с производственным комплексом в г. Раменское. Отдельное стоящее здание (офисное) - 571 м2, Отдельное стоящее здание (2 мастерские, 2 склада) - 500 м2, 3 гаража 50 м2. Участок 30 соток. Своя ТП на 50 кВт. Отдельный заезд с шоссе, наземная парковка. Транспортная доступность - в/д станция "47 км" в 10 минутах пешком, в/л "Жуковский" в 20 минутах транспортом. Собственник.

ID:12525179

Показать телефон

1428 Раифуд, Булак... Юра - klyuisl... Егидельство зам... Fant 16:01

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Раменском районе

помещение под производство
Московская область, Раменский район, с. Рыболово
Показать на карте

30 000 000 руб.
21 383 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	1 403 м ²
Этаж:	1 из 1

Об здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 403 м ²

Лот: кн-0015816 ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ на ПРОДАЖУ
Московская область, от МКАД 50 км, Рязанское шоссе, Раменский район, г. Бронницы
Продается производственное помещение общей площадью 1403 кв.м. Возможно использовать под пищевое производство.
Отдельно-стоящее здание с огороженной охраняемой территорией. Земельный участок 72,5 сотки в собственности.
Стоимость 30млн.рублей.
Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая

Показать телефон

Просмотр: всего 36, за сегодня 1

Платное сегодня, 01:14

25 ИНКОМ

ЦМАН ID 122041

16:03

Помещение под производство
Московская область, Раменский район, Раменское, ул. Щукина [Показать на карте](#)

35 000 000 руб.
43 730 руб. за м², включая

[Сравнить со объектами цены](#)

[Поместить в избранное](#)

Об объекте

Площадь:	800 м ²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	3 м
Состояние:	требуется капитальный ремонт
Входы:	на кулевой ступень
Крышная обрешетка:	10 кровель-балок
Территория:	на территории
Канализация:	нет

Об здании

Тип здания:	производственный комплекс
Класс:	B
Общая площадь:	800 м ²
Участок:	0,2 га (в собственности)
Классификация:	доступный
Вентиляция:	нет
Кондиционирование:	нет/нет
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	нет

Инфраструктура

- обрешетка помещений
- центральное отопление
- стояки

г. Раменское, Московская область. Производственная база включает в себя два здания: 787м² – 2 этаж, на первом этаже располагаются основные производственные площади, из них примерно 450 м² с высотой потолка в чистоте – 6,12м, 30 м² – балочная площадь (урок, для скандла, подсобка), на втором этаже расположен офис с офисной мебелью и оборудован примерно 100 м², земельный участок – прилегающая территория оформлена в собственность и составляет 0,2 га 0,2 га. Собственник электростанция КТП на 100 кВт, возможность увеличение мощности + 100 кВт. Охраняемые объекты прилегают. Наличие производств, офис, склад. Хорошие подъездные пути, рядом станция Фабричная, Раменское, пешком 15 мин. Напряжение 380/220 В., холодная вода, городская канализация.

ЦИАН ID 2848540

Склад

Московская область, Раменский район, Раменское, Транспортный проезд, 1 [Показать на карте](#)

200 000 000 руб.
37 038 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	5 400 м ²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	16 м
Сетка колонн:	12x24
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на пандусе
Парковка:	на территории, для грузового транспорта

О здании

Год постройки:	2013
Тип здания:	склад
Класс:	B
Общая площадь:	5 400 м ²
Участок:	2 га (в собственности)
Категория:	действующая
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Много электричества!!!

ID:1153222 [Показать телефон](#)



Яндекс | рынок недвижимости | s.a_nco_industrial | industrial_moscow | ZDANIEINFO - Ана | Публичная кадастр | Купить помеще... | гатепайкоуе.сиан.ги | Купить помещение под производство ул. Фрегатская д. 2, деревня Заболотье - база ЦИАН, объявление №149147764

улица Фрегатская

помещение под производство

Московская область, Раменский район,
Заболотьевское с/пос, д. Заболотье, ул. Фрегатская,
2 [Показать на карте](#)
М Котельники, 40 мин. на машине

30 000 000 руб.
72 012 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	416,6 м²
Этаж:	1 из 3
Высота потолков:	3 м
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	416,6 м²
Категория:	действующий

Предлагаем на продажу производственную базу: здание 2-х этажное 416,6 кв.м + помещения под мансардной крышей - 68,7 + 67,5 = 135,2 кв.м, все отапливаемое(газ), все коммуникации.
Склад - 70,2 кв.м + Склад 87 кв.м.(холодные).
Земельный участок 0,17г.
Отдельно стоящая сторожка, 2-я навеса.
Территория ухоженная, внутренний двор асфальт, бетонный забор по кругу, 2-ч ворот, хороший подъезд, стоянка для машин.
Расположена в промзоне на границе г. Раменское.
По всем вопросам звоните!

ЦИАН ID 605261

D A CONSULTING - Консалтинг в недвижимости

Служба поддержки | 140 Руб. | 01.01.2025 | 12:30 | Деловые | Офис | Skype | Москва | Т - Сред | Бельгия | RU | 1361

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

ООО «РАМФУД»

109147, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 1А, кв. 57, Веснину Е.В.

тел. 8-964-782-36-18

Информационное письмо,

с указанием дополнительных параметров имущества ООО «Рамфуд»

№	Наименование	Инд. №	Дополнительная информация
1	Котельная (здание) (S=282,70 м2) Инв. № 10.1	10.1	Год постройки 2008г.
2	Здание- Складской корпус №1, назначение: нежилое, 2-этажный, S=1058 кв.м., инв. № 242.071-19972/2Б, лит.	3897	Высота здания 6600мм, материал стен сэндвич-панель
3	Здание- Складской корпус №2, назначение: нежилое, 1-этажный, S=10946,9 кв.м., инв. № 242.071-19972/3Б, лит. 3Б	3898	Высота здания 9063мм, материал стен сэндвич-панель
4	Здание- Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое, 2-этажный, S=1 143,2 кв.м., инв. № 242.071-19972/4Б, лит. 4Б	3899	Высота здания 5000мм, материал стен сэндвич-панель Год постройки 2015
5	Камера №3, Инв. №11118	11118	Помещение 23,95*18,6*7,45 м
6	Пост охраны (будка весоптица), Инв. №10051	10051	Не является объектом недвижимости 1500*1500*2100 2006г.
7	Ворота автоматические, Инв. №05.0836.9994	05.0836	2600*2600 2003г.
8	Водомасляная станция, назначение: нежилое, инв. № 242.071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б.1-2Б), S= 146,6 кв.м.,	3896	Год постройки 2013
9	Бокс-контейнер Инв. № 1947	1947	2200*6000*2200 2005г.
10	Контейнер для мус. 400.68.00/2, инв. №07.2295 (3 шт)	07.2295	1200*1200*2000 2007г.
11	Контейнер для мус. 400.68.00/3, инв. №07.2406	07.2406	1200*1200*2000 2007г.
12	Изотермический дв. короб цех, инв. №092	092	2007 г.
13	Забор с гаражными воротами, инв. №88	88	47,3 м 2002г.
14	Ворота механические Назван пандус 1, Инв. №05.0829.323	05.0829	2500*2500 2003г.
15	Ворота автоматические, Инв. №05.0833.184	05.0833	2600*2600 2003г.
16	Ворота секционные "ДокриХан"/1, Инв. №05.2859	05.2859	2200*2600 2008г.
17	Ворота складские с эл.приводом, Инв. №05.2904	05.2904	7000*2500 2009
18	Площадка производственная - прикипник, Инв. №06.2491	06.2491	16150*6000 Бетон
19	Пост охраны (будка весоптица)/1, (2 шт) Инв. №07.1851	07.1851	Не является объектом недвижимости 1200*2000*2100 2007г.
20	Пост охраны (будка весоптица)/2 (2 шт) , Инв. №07.2226	07.2226	Не является объектом недвижимости 1000*1200*2500 2007г.
21	Контейнер для мус, Инв. №0076	76	1200*1200*2000 2006г.

22	Контейнер перем. для тур. Инв. №4934	4934	1300*1200*2000 2006г.
23	Пост охраны/2, инв. №05.2735	05.2735	Не является объектом недвижимости 1260*1260*2100 2008г.
24	Пост охраны/3, Инв. №05.2805	05.2805	Не является объектом недвижимости 1500*2300*2200 2008г.
25	Пост эстакады (будка песовщика), Инв. №07.1245	07.1245	Не является объектом недвижимости 1500*1500*2100 2006г.
26	Контейнер подвижной. Инв. №07.1616	07.1616	1200*600*2000 2006г.

Конкурсный управляющий
ООО «Рамфуд»



Веснин Е. В.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "28" июня 2007 года

Документы-основания: Договор №005 купли-продажи недвижимого имущества от 28.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № Р-12158.17, выдано 21.06.1999г. Г Р Палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, ОКПО 51442372, ИНН 5040047364. Адрес: Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - весовая на два проезда, общая площадь 223,60кв.м, инв.№ 71-33325, лит. А

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Кузнецовский с/о, дер.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:19:02981:007

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/050/2007-450

Регистратор Носов В. И.  (подпись)

50 НБН 517814


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" апреля 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.12.2012 №RU50525000-270

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН: 5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Водонасосная станция, назначение: нежилое, инв.№ 242:071-19972/1Б, лит. 1Б(1-1Б,1-2Б), адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово, ул.Центральная, строен.177

Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав:
1-2Б сооружение - артезианская скважина, материал сооружения металл, глубина 190м; 1-1Б здание водонасосной станции, общая площадь 146,6 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/035/2013-224

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-23/035/2013-224

Регистратор  **Махорных О. И.** 
(подпись)

50-АДН 993322

Изданы 2007, Апрель 2011, Ф.1201

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"27" марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-455788	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:30021
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Рязанский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово		
2	Основная характеристика:	площадь	146.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2780943.36		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	242:071-19972/1Б, 1Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Жуковского отдела (полное наименование должности)		В. В. Попов (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------



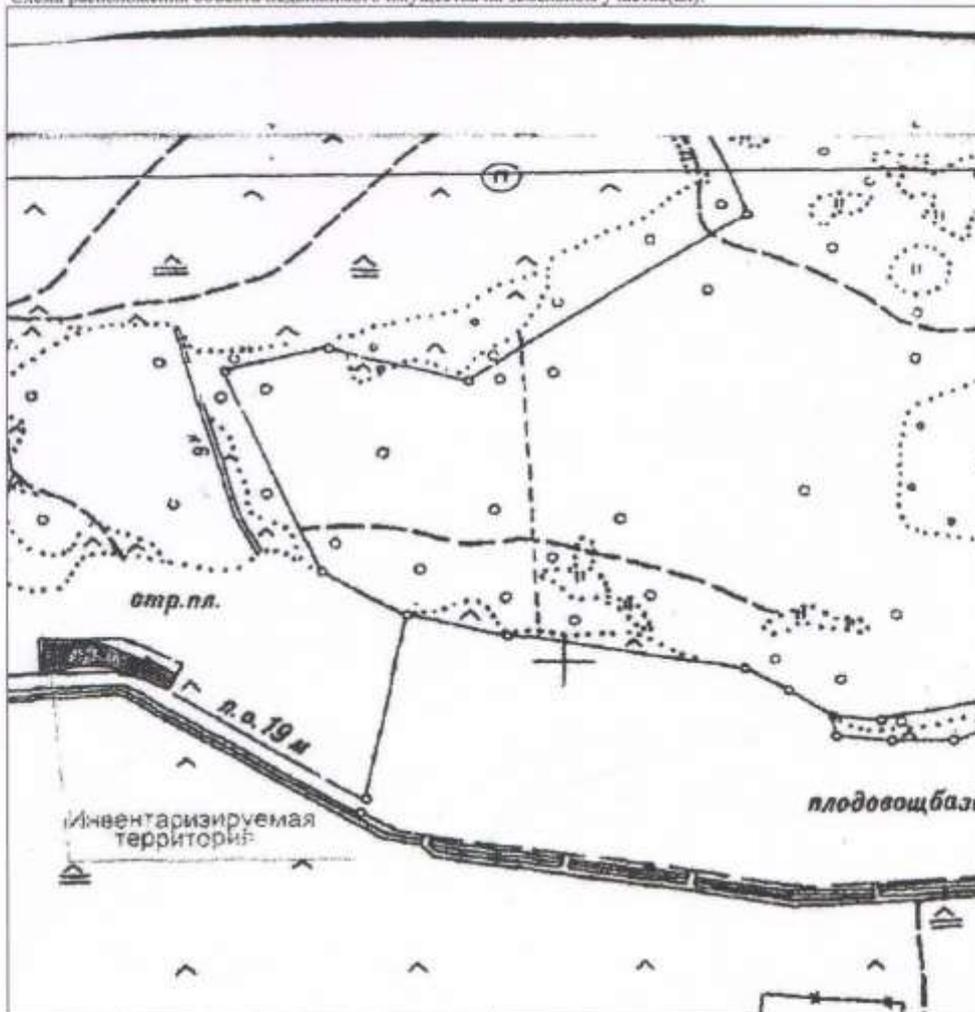
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"27" марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-455788			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:30021	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Жуковского отдела (полное наименование должности)	(подпись)	В. В. Попов (инициалы, фамилия)
--	-----------	------------------------------------




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" апреля 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.12.2012
№RU50525000-269

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН:
5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование
регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве
юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия,
Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое, 2 -
этажный, общая площадь 1 143,2 кв.м, инв.№ 242-071-19972/4Б, лит. 4Б, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение
Кузнецовское, д.Кузнецово, ул.Центральная, строен.177

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/035/2013-211

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-23/035/2013-211

Регистратор

Махотных Э.И.

(подпись)

50-АДН 993321

Формуляр "002", Москва, 2011, "1", 1/2011

здания, сооружения, объект незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"03" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-841438	
Кадастровый номер:	50:23:0000000-9353
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово, территория АООТ Продснаб, АПК Раменский		
2	Основная характеристика:	площадь	1143.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	20442908.18		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	242:071-19972/4Б, 4Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федеральной государственной бюджетной организации "Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости" по Московской области		

Начальник Жуковского отдела	В. В. Попов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НБ № 826161 , дата выдачи 15.10.2007

Дата выдачи: "28" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г.
• Передаточный акт от 24.09.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН: 5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

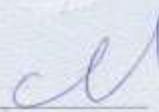
Вид права: Собственность

Объект права: Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 8 037 кв.м, инв.№ 242-071-23821, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово, склад №29

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:19:00132:001:0000

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/126/2007-035

Регистратор

Озеров А.В. 
(подпись)



50-АДН 735368

Форм № 001/002 - Москва, 9/11/07

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

код объекта недвижимости: 50/08/001/001/001/001

Здание-производственно-складское

инвентарный номер: 242:071-23821

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Московская область, Раменский район, деревня Кузнецово, склад №29	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	242:071-23821

Технический паспорт составлен по состоянию на 01 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Раменский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Гаранин Н.И.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план (масштаб 1:10 000)	4
5	План объекта (масштаб 1:1000)	5
6	Экспликация к плану объекта	6
7	Планы этажей здания (масштаб 1:200)	7-8
8	Экспликация к поэтажным планам здания.	9-11
9	Запись о правообладателях	12

3. Общие сведения

наименование Здание-производственно-складское
значение производственное

3.1 Краткое описание

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

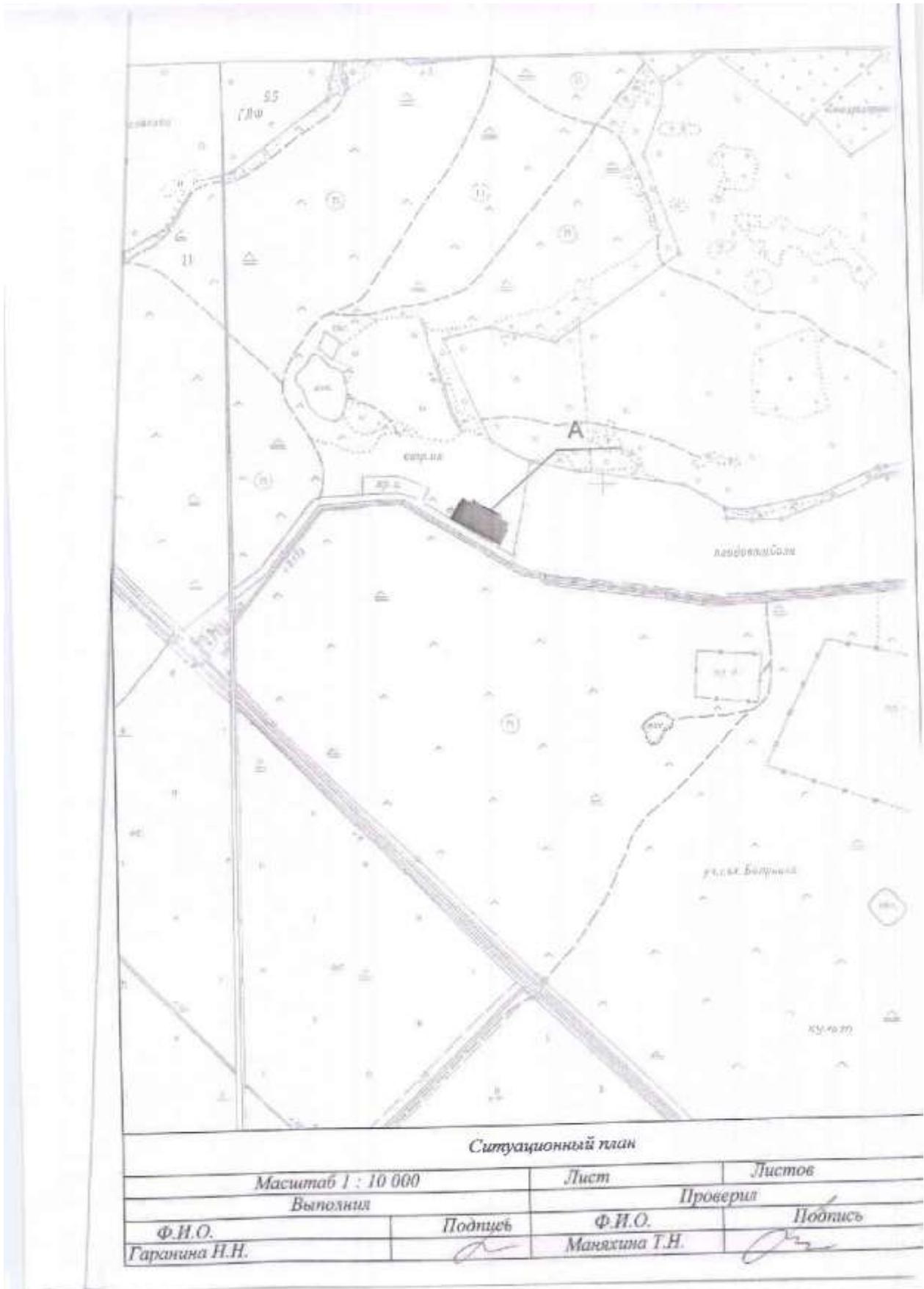
3.5. Примечание

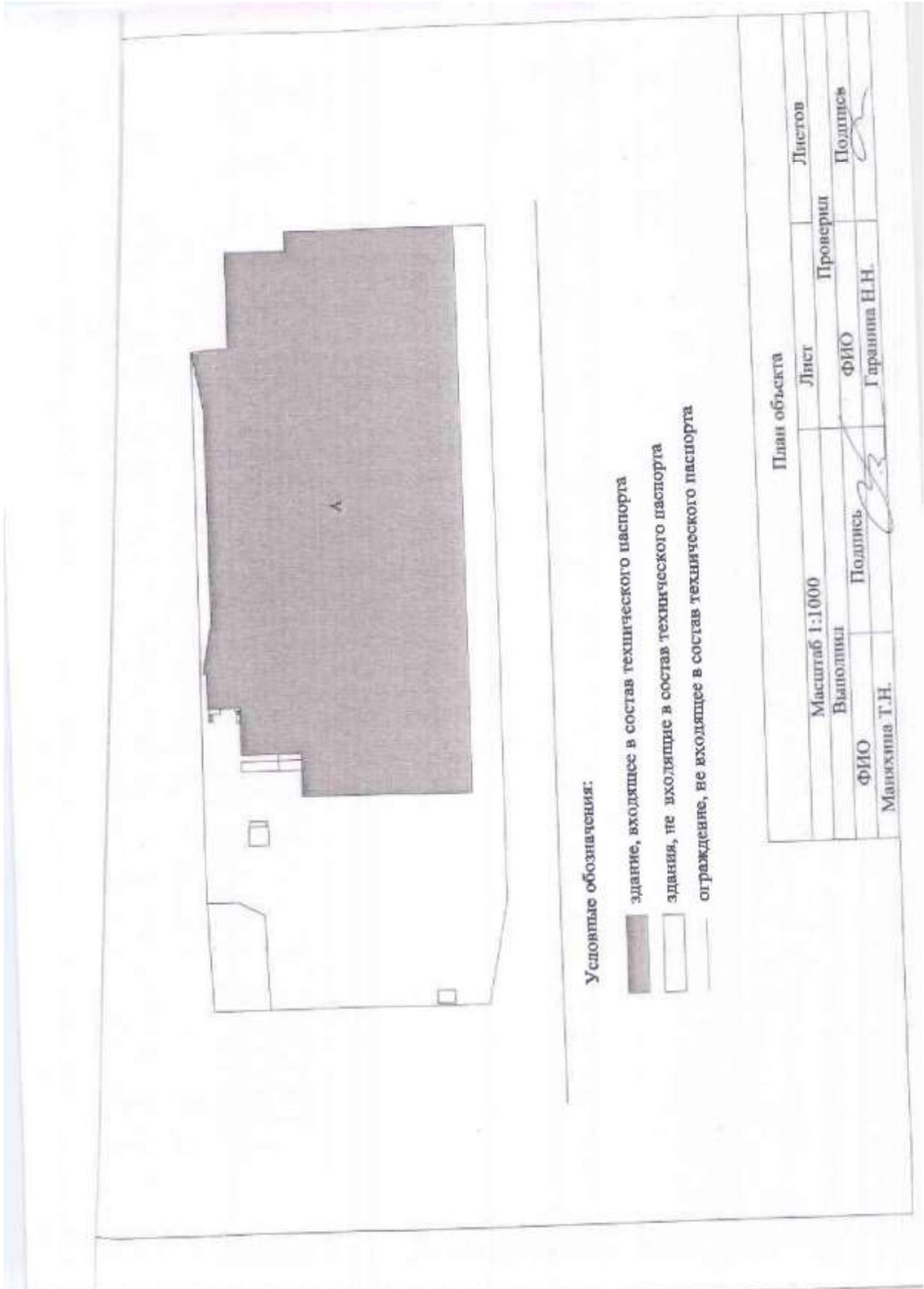
Изменение площади с 6915,6 кв.м до 8037 кв.м произошло при текущей инвентаризации за счет ранее допущенной технической ошибки и в связи с уточнением линейных размеров и пересчетом площадей.

4. Состав объекта

Инвентарный номер	Наименование здания, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершенная строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 августа 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	Здание производственно-складское	2002	---	---

стр. 4





Условные обозначения:

- здание, входящее в состав технического паспорта
- здания, не входящие в состав технического паспорта
- ограждение, не входящее в состав технического паспорта

8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)

Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
	наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
2	3	4
Здание производственно-складское	Назначение здания (сооружения)	производственное
	Этажность (надземная)	2
	Этажность (подземная)	
	Площадь обшая по внутреннему обмеру (кв.м)	8 037,0
	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	7 104,40
	Объем (куб.м)	45 121,00
	Материал стен	бетонные, металлические с утеплителем, кирпичные
	Материал фундамента	бетонный
	Год ввода в эксплуатацию	2 002

9. Экспликация к плану этажей

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	вспомогательное	6,2		
А			2	вспомогательное	19,3		
А			3	вспомогательное	3,4		
А			4	основное	8,5		
А			5	основное	4,0		
А			6	основное	19,7		
А			7	основное	24,9		
А			8	вспомогательное	19,3		
А			9	основное	9,7		
А			10	вспомогательное	357,9		
А			11	основное	5,9		
А			12	основное	2,3		
А			13	основное	3,0		
А			14	основное	236,3		
А			15	основное	33,9		
А			16	основное	35,8		
А			17	основное	388,7		
А			18	основное	134,3		
А			19	основное	12,6		
А			20	вспомогательное	9,2		
А			21	вспомогательное	21,1		
А			22	вспомогательное	556,1		
А			23	вспомогательное	3,6		
А			24	вспомогательное	1,3		
А			25	вспомогательное	5,3		
А			26	вспомогательное	29,2		
А			27	вспомогательное	1,6		
А			28	вспомогательное	1,3		
А			29	вспомогательное	8,0		
А			30	вспомогательное	1,6		
А			31	вспомогательное	1,6		
А			32	вспомогательное	1,0		
А			33	вспомогательное	1,4		
А			34	вспомогательное	25,2		
А			35	вспомогательное	3,7		
А			36	основное	16,3		
А			37	основное	35,4		
А			38	вспомогательное	1,9		
А			39	вспомогательное	3,5		
А			40	основное	27,3		
А			41	основное	130,9		
А			42	основное	80,6		
А			43	основное	17,3		
А			44	основное	31,3		
А			45	основное	83,1		
А			46	основное	646,1		
А			47	вспомогательное	11,5		
А			48	основное	101,2		
А			49	основное	93,6		
А			50	основное	67,6		
А			51	основное	66,3		
А			52	вспомогательное	26,9		
А			53	основное	46,0		
А			54	вспомогательное	3,2		
А			55	вспомогательное	4,3		
А			56	вспомогательное	6,3		
А			57	основное	23,0		
А			58	основное	29,3		
А			59	вспомогательное	12,4		
А			60	основное	29,0		
А			61	вспомогательное	4,0		
А			62	основное	5,8		

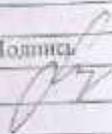
1	2	3	4	5	6	7	8
А			67	основное		73,8	
А			64	вспомогательное		4,8	
А			65	вспомогательное		4,3	
А			66	вспомогательное		6,1	
А			67	основное		50,6	
А			68	основное		11,4	
А			69	основное		12,9	
А			70	основное		25,1	
А			71	основное		172,4	
А			72	основное		19,3	
А			73	основное		17,3	
А			74	основное		26,8	
А			75	основное		31,1	
А			76	основное		13,1	
А			77	основное		14,3	
А			78	основное		416,8	
А			79	основное		47,5	
А			80	основное		11,5	
А			81	основное		15,9	
А			82	основное		3,8	
А			83	основное		411,1	
А			84	основное		26,3	
А			85	основное		134,7	
А			86	основное		55,3	
А			87	основное		101,7	
А			88	основное		103,2	
А			89	вспомогательное		839,7	
А	2	1	90	вспомогательное		6,9	
А			91	вспомогательное		2,9	
А			92	вспомогательное		2,2	
А			93	вспомогательное		2,4	
А			94	основное		9,1	
А			95	основное		2,4	
А			96	основное		2,3	
А			97	вспомогательное		10,2	
А			98	вспомогательное		8,8	
А			99	основное		27,4	
А			100	основное		13,7	
А			101	основное		14,1	
А			102	основное		15,0	
А			103	основное		14,9	
А			104	вспомогательное		39,3	
А			105	основное		15,1	
А			106	основное		14,9	
А			107	основное		42,8	
А			108	вспомогательное		31,9	
А			109	основное		14,3	
А			110	основное		13,9	
А			111	основное		6,8	
А			112	основное		6,6	
А			113	основное		13,8	
А			114	основное		12,5	
А			115	основное		27,9	
А			116	вспомогательное		11,0	
А			117	основное		51,7	
А			118	основное		21,8	
А			119	основное		29,3	
А			120	основное		18,6	
А			121	основное		7,2	
А			122	основное		7,2	
А			123	вспомогательное		34,4	
А			124	основное		32,7	
А			125	основное		12,7	
А			126	основное		12,1	
А			127	основное		25,9	
А			128	основное		4,0	
А			129	основное		6,9	
А			130	вспомогательное		4,0	
А			131	основное		6,7	
А			132	основное		6,7	
А			133	вспомогательное		7,1	
А			134	вспомогательное		3,2	
А			135	вспомогательное		3,3	

1	2	3	4	5	6	7	8
А	2	1	136	основное		6,7	
А			137	вспомогательное		19,3	
А			138	основное		7,9	
А			139	недвижимое		9,9	
А			140	основное		150,7	
А			141	основное		10,5	
А			142	вспомогательное		9,0	
А			143	вспомогательное		3,9	
А			144	вспомогательное		6,3	
А			145	вспомогательное		6,3	
А			146	вспомогательное		3,0	
А			147	основное		22,7	
А			148	вспомогательное		4,1	
А			149	вспомогательное		6,1	
А			150	основное		28,7	
А			151	вспомогательное		6,2	
А			152	вспомогательное		2,0	
А			153	вспомогательное		4,5	
А			154	вспомогательное		5,2	
А			155	основное		40,4	
А			156	основное		31,7	
А			157	основное		14,9	
А			158	вспомогательное		27,0	
А			159	основное		12,1	
А			160	основное		11,0	
А			161	основное		24,5	
А			162	вспомогательное		2,6	
А			163	основное		20,0	
А			164	вспомогательное		1,1	
А			165	вспомогательное		1,1	
А			166	вспомогательное		1,0	
А			167	вспомогательное		2,3	
А			168	вспомогательное		3,2	
А			169	вспомогательное		1,9	
А			170	вспомогательное		5,1	
А			171	вспомогательное		3,8	
А			172	вспомогательное		4,1	
А			173	основное		18,5	
А			174	основное		4,6	
А			175	вспомогательное		7,9	
А			176	основное		16,7	
А			177	основное		14,5	
А			178	вспомогательное		8,7	
А			179	вспомогательное		24,6	
А			180	вспомогательное		1,4	
А			181	основное		9,4	
А			182	вспомогательное		19,3	
А			183	вспомогательное		16,9	
А			184	основное		15,7	
А			185	основное		22,4	
А			186	основное		17,1	
А			187	вспомогательное		7,1	
А			188	основное		6,8	
Всего:						8037,0	

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО 'РАМФУД'		Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г. Передаточный акт от 24.09.2007г. Свидетельство о г/р права № 50-20-23/126/2007-035 от 15.10.2007г.	зпт.А (Ипотека)

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Мамкина Т.Н.		Гаранин Н.Н.	




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД №942240, дата выдачи 05.04.2010;

Дата выдачи: "25" декабря 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50525000-2034 от 30.10.2009

• Договор №005 купли-продажи недвижимого имущества от 28.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН: 5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание склада с офисными помещениями, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1528,3 кв.м, инв.№ 242:071-33325/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение) объект: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/044/2010-070

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-23/044/2010-070


Бурякова Л. Д.
М.П. (подпись)

Регистратор

50-АДН 732367

340-Форм. 3007, Москва, 01.11.12, 1/1

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

№27* марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-451056	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:30024
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово	
2	Основная характеристика:	площадь	1528.3
		(тип)	(значение) кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Из прочих материалов	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	26984811.03	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	242:071-33325/1Б, 1Б	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области	

Начальник Жуковского отдела (полное наименование должности)		В. В. Попов (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------

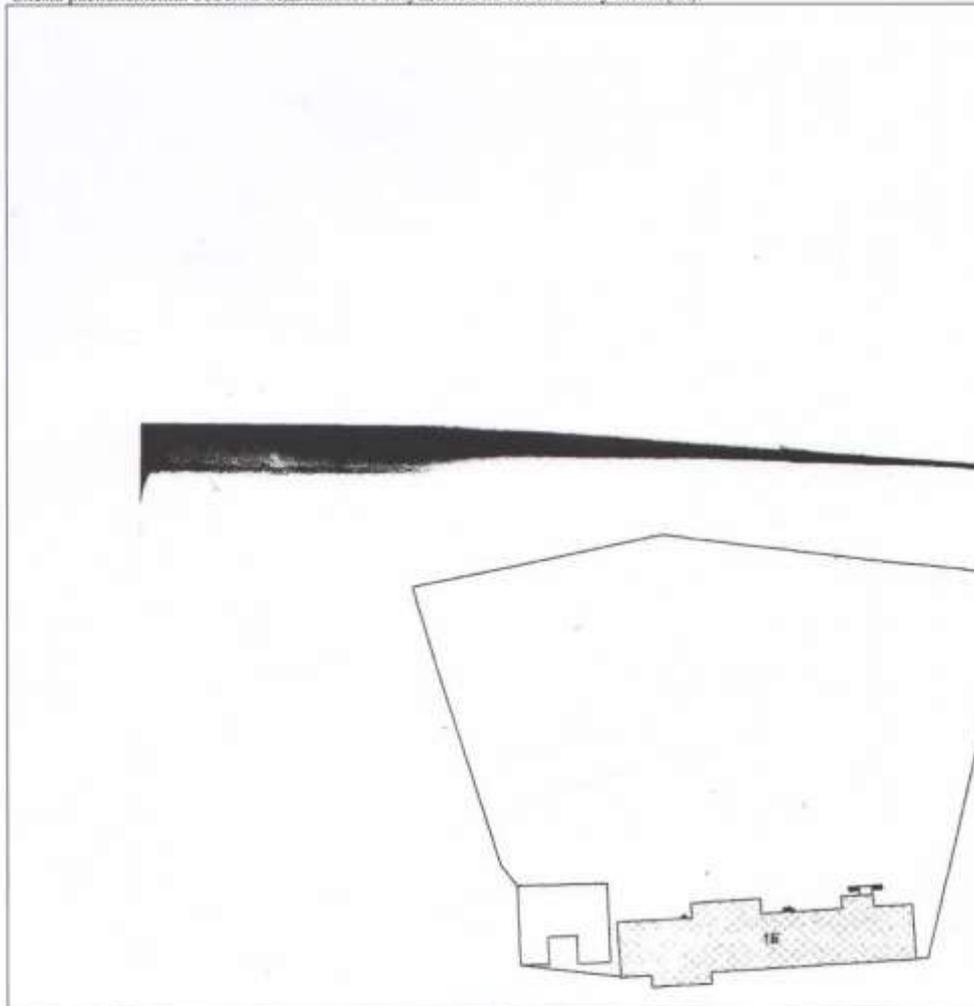


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"27" марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-451056			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:30024		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Жуковского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	В. В. Попов (инициалы, фамилия)
--	---	------------------------------------



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

или объекту недвижимого имущества

Здание склада с офисными помещениями

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1Б	
Иное описание местоположения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	242-071-33325/1Б	

Технический паспорт составлен по состоянию на 10 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Раменский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
<i>Генеральный директор Управляющей компании ООО «БВВ-ПРЕЗ» И.Т. Сергеев</i>		Руководитель комплексной производственной группы Манихина Т.Н.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	
2	Описание (состав) технического паспорта	
3	Общие сведения	
4	Состав объекта	
5	Ситуационный план, М 1:10000	
6	План зданий (сооружений), М 1:1000	
7	Экспликация к плану зданий (сооружений)	
8	План 1-го этажа здания склада с офисными помещениями, М 1:200	
9	План 2-го этажа здания склада с офисными помещениями, М 1:200	
10	Экспликация к поэтажным планам здания склада с офисными помещениями	
11	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

3. Общие сведения

Наименование Здание склада с офисными помещениями
Вид назначения гражданское

3.1 Краткое описание

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

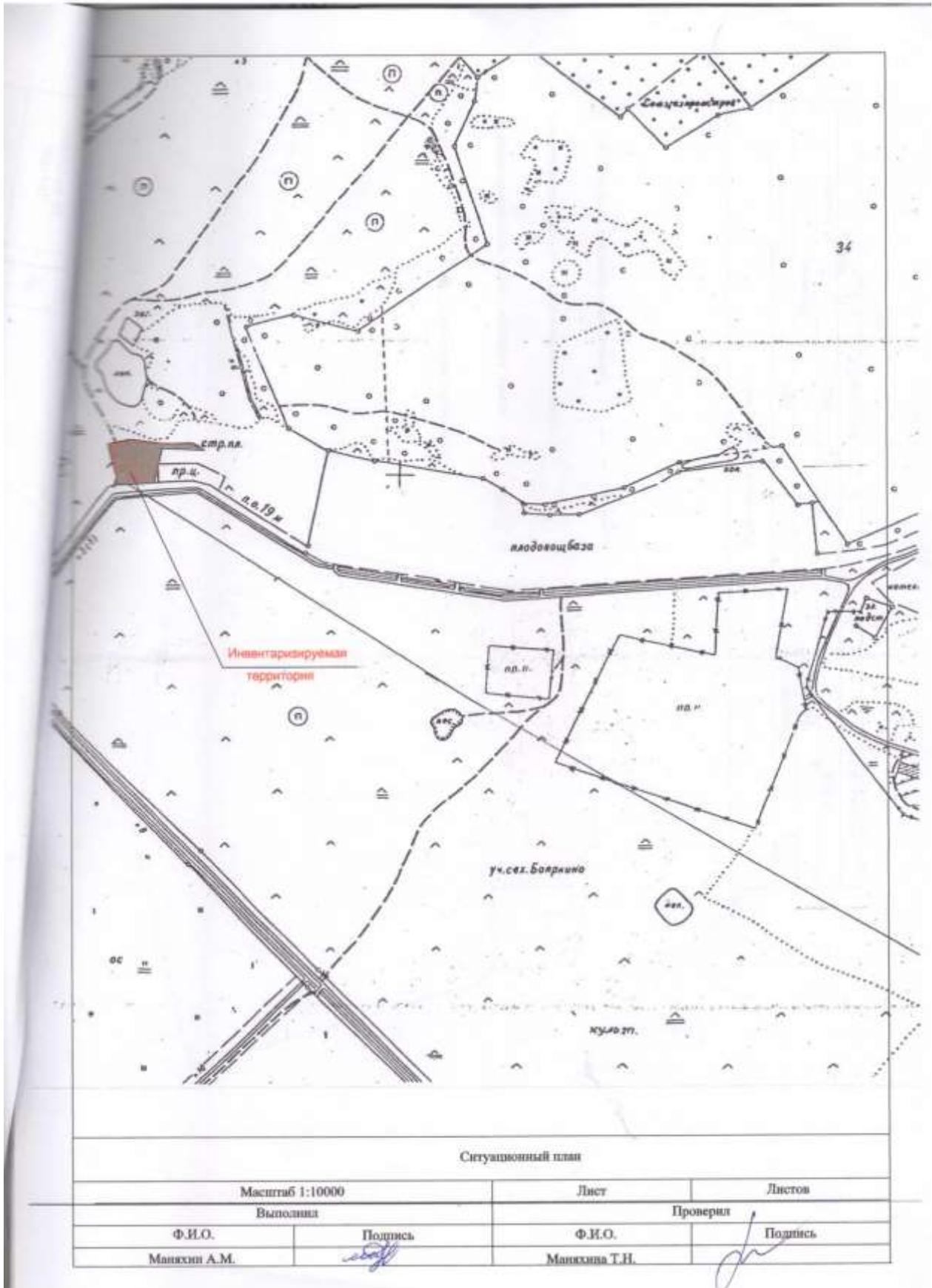
Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

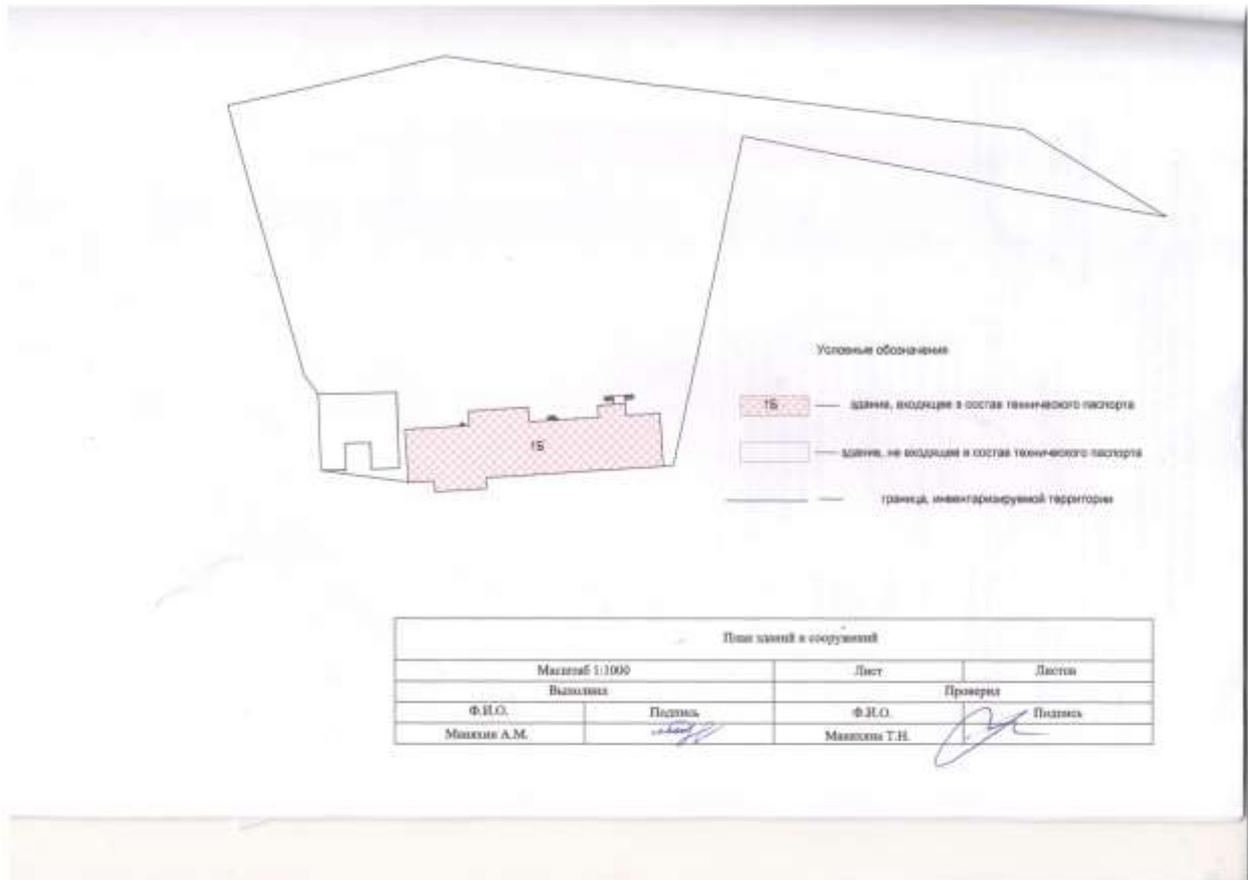
3.5. Примечание

Изменение площади с 1476,2 кв.м до 1528,3 кв.м произошло при текущей инвентаризации за счет уточнения линейных размеров и пересчета площадей.

4. Состав объекта

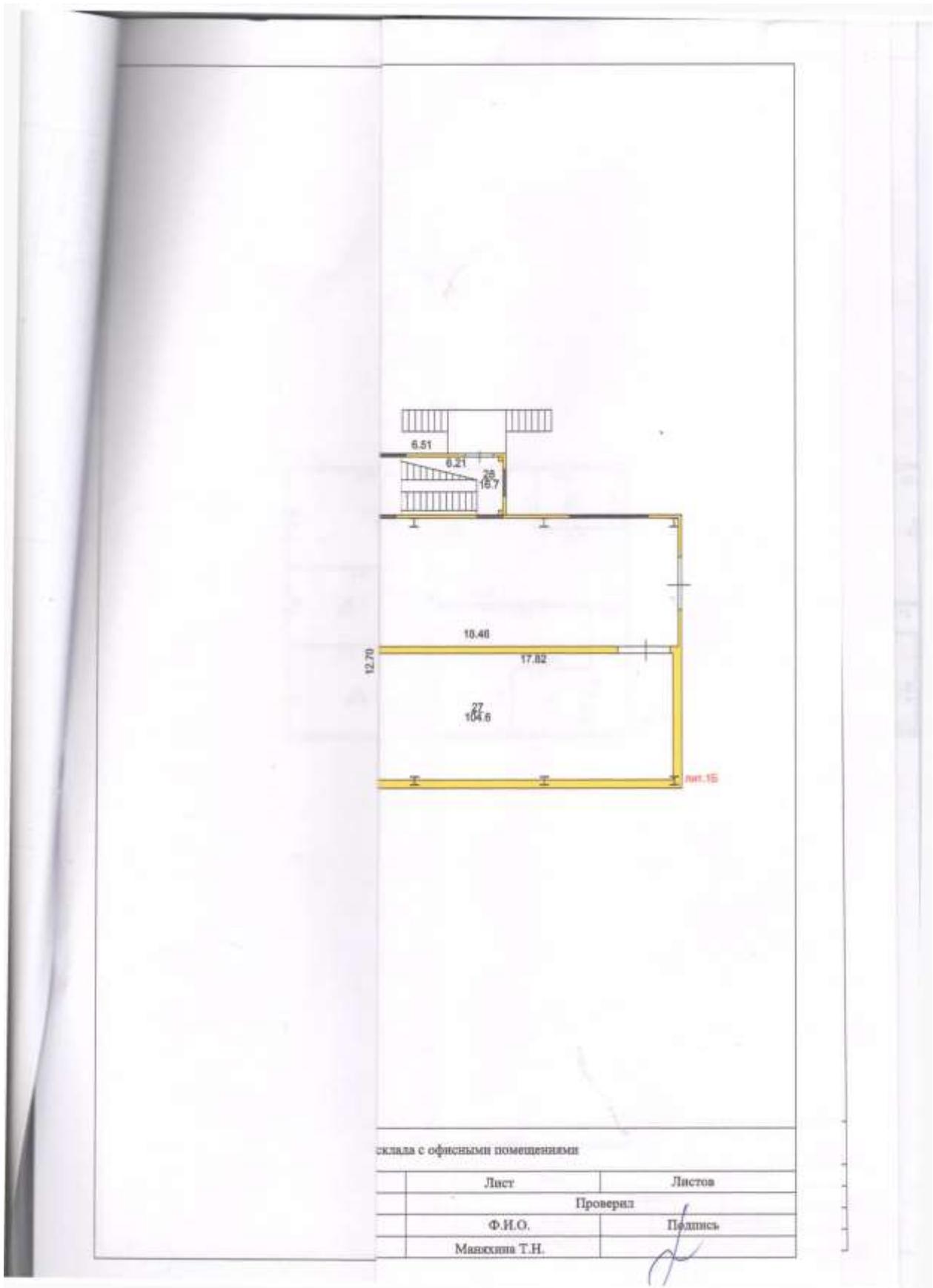
№ по плану Датум	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 10 августа 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
10	Здание склада с офисными помещениями	---	---	---





**8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литеры на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
1Б	Здание склада с офисными помещениями	Назначение здания (сооружения)	<i>Здание склада с офисными помещениями</i>
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	1 528,3
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	870,40
		Объем (куб.м)	6 205,00
		Материал стен	<i>сэндвич панели</i>
		Материал фундамента	<i>бетонный</i>
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Балансовая стоимость (руб)	
		Инвентаризационная стоимость (руб)	



9. Экспликация к плану этажей

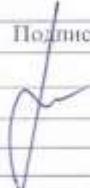
№ в литере на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1Б	1	1	1	вспомогательное	18,6		
1Б			2	вспомогательное	3,3		
1Б			3	вспомогательное	7,9		
1Б			4	основное	81,8		
1Б			5	вспомогательное	37,2		
1Б			6	основное	8,1		
1Б			7	основное	6,6		
1Б			8	основное	3,7		
1Б			9	основное	4,4		
1Б			10	вспомогательное	2,0		
1Б			11	вспомогательное	1,2		
1Б			12	вспомогательное	1,9		
1Б			13	вспомогательное	1,2		
1Б			14	вспомогательное	7,0		
1Б			15	вспомогательное	1,7		
1Б			16	вспомогательное	1,5		
1Б			17	вспомогательное	21,6		
1Б			18	вспомогательное	16,9		
1Б			19	основное	7,3		
1Б			20	основное	3,7		
1Б			21	основное	2,3		
1Б			22	вспомогательное	3,9		
1Б			23	основное	12,6		
1Б			24	основное	12,4		
1Б			25	основное	12,8		
1Б			26	основное	368,7		
1Б			27	основное	104,6		
1Б			28	вспомогательное	16,7		
1Б			29	основное	22,0		
1Б			30	основное	9,0		
1Б			31	основное	13,6		
1Б	2	1	32	основное	16,8		
1Б			33	основное	16,7		
1Б			34	основное	23,5		
1Б			35	основное	26,3		
1Б			36	основное	20,4		
1Б			37	основное	38,0		
1Б			38	основное	12,2		
1Б			39	вспомогательное	10,0		
1Б			40	вспомогательное	7,1		
1Б			41	вспомогательное	4,7		
1Б			42	вспомогательное	8,0		
1Б			43	основное	8,9		
1Б			44	вспомогательное	26,0		
1Б			45	основное	33,5		
1Б			46	основное	9,7		
1Б			47	основное	28,9		
1Б			48	основное	54,9		
1Б			49	вспомогательное	6,0		
1Б			50	основное	34,8		
1Б			51	основное	62,8		
1Б			52	вспомогательное	25,3		
1Б			53	основное	10,8		
1Б			54	основное	9,2		
1Б			55	основное	10,2		
1Б			56	основное	31,9		
1Б			57	основное	13,9		
1Б			58	основное	22,4		
1Б			59	вспомогательное	18,8		
1Б			60	основное	15,8		
1Б			61	основное	9,8		
1Б			62	основное	15,9		

1	2	3	4	5	6	7	8
1Б	2.	1	63	ОСНОВНОЕ		16,2	
1Б			64	ОСНОВНОЕ		24,9	
1Б			65	ОСНОВНОЕ		10,1	
1Б			66	ОСНОВНОЕ		12,5	
1Б			67	ОСНОВНОЕ		13,2	
<i>Всего:</i>						<i>1528,3</i>	

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОО «Рамфуд»		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU/50525000-2034 от 30.10.2009г. Договор № 005 купли-продажи недвижимого имущества от 28.04.2007г. Свидетельство о гос. регистрации права от 05.04.2010г., запись регистрации № 50-50-23/044/2010-070	лит.1Б, общая площадь 1476,2 кв.м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Манжуша А.М.		Манжуша Т.Н.	




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" апреля 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.12.2012
№RU50525000-268

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН:
5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование
регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве
юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия,
Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - Складской корпус № 1, назначение: нежилое, 2 - этажный
(подземных этажей - 1), общая площадь 1 058 кв.м, инв.№ 242:071-19972/2Б, лит. 2Б, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение
Кузнецовское, д.Кузнецово, ул.Центральная, строен.177

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/035/2013-221

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-23/035/2013-221

Регистратор  **Махорных Э.И.**
(подпись)

50-АДН 993323

140 стр. 1/100, Москва, 2011, Ф. 1/101

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
№03" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-841371			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:38309		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, деревня Кузнецово		
2	Основная характеристика:	площадь	1058.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	18983048.62		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	242:071-19972/2Б, 2Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Жуковского отдела	В. В. Попов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" апреля 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.12.2012
№RU150525000-267

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН:
5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование
регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве
юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия,
Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - Складской корпус № 2, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая
площадь 946,9 кв.м, инв.№ 242:071-19972/3Б, лит. 3Б, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово,
ул.Центральная, строен.177

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-23/035/2013-219

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03"
апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-23/035/2013-219

Регистратор Махортыс Э.И.  (подпись)

50-АЛН 992500

Форм № 001/Моск. 2011 г. 1/01

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"04" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-851015	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:32027
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Раменский район, с/п Кузнецовское, д. Кузнецово		
2	Основная характеристика:	площадь	946,9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2011		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	16955002.02		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	242:071-19972/ЗБ, ЗБ		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Флиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

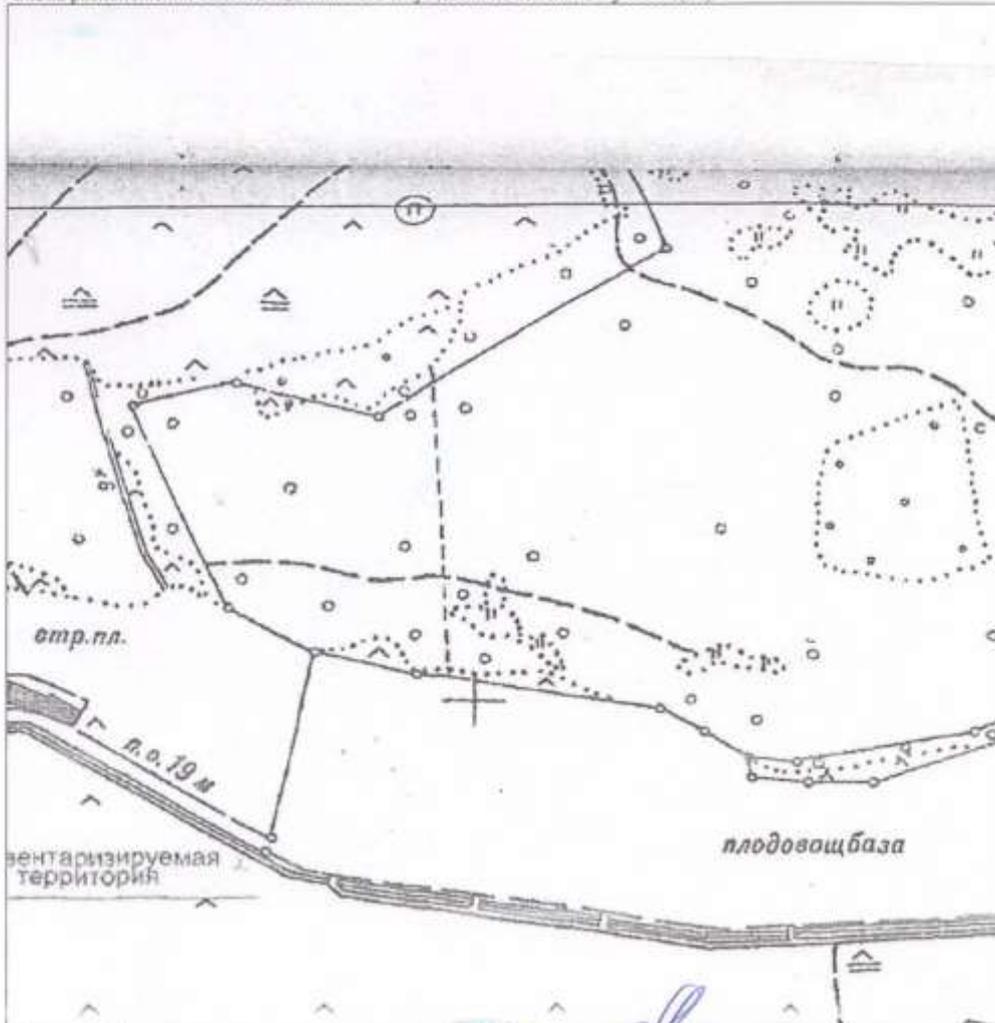
Начальник Жуковского отдела (полное наименование должности)	В. В. Попов (инициалы, фамилия)
--	------------------------------------



КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"04" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-851015			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:32027		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Жуковского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	В. В. Попов (инициалы, фамилия)
--	---	------------------------------------




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50 НБ № 826160, дата выдачи 15.10.2007

Дата выдачи: "23" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г
• Передаточный акт от 24.09.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН: 5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - котельная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 282,7 кв.м, инв.№ 242:071-23821:1, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:11:01262:003

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/126/2007-034

Регистратор

Шипов И.А.

(подпись)



50-АЕН 357641

МФР/ФУО/М. Москва, 2013. У. 1368

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

котельная

наименование

Адрес (местоположения) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Раменский р-он	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Московская обл., Раменский р-он, д. Кузнецово	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	242:071-23821:1	

Технический паспорт составлен по состоянию на 2 марта 2009 г.

Согласовано	
ООО «РАМФУД»	
Заказчик	Подпись, печать

М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учёт и составление технического паспорта	
Раменский филиал ГУП МО «МОБТИ»	
Буланов Р.В.	Подпись, печать

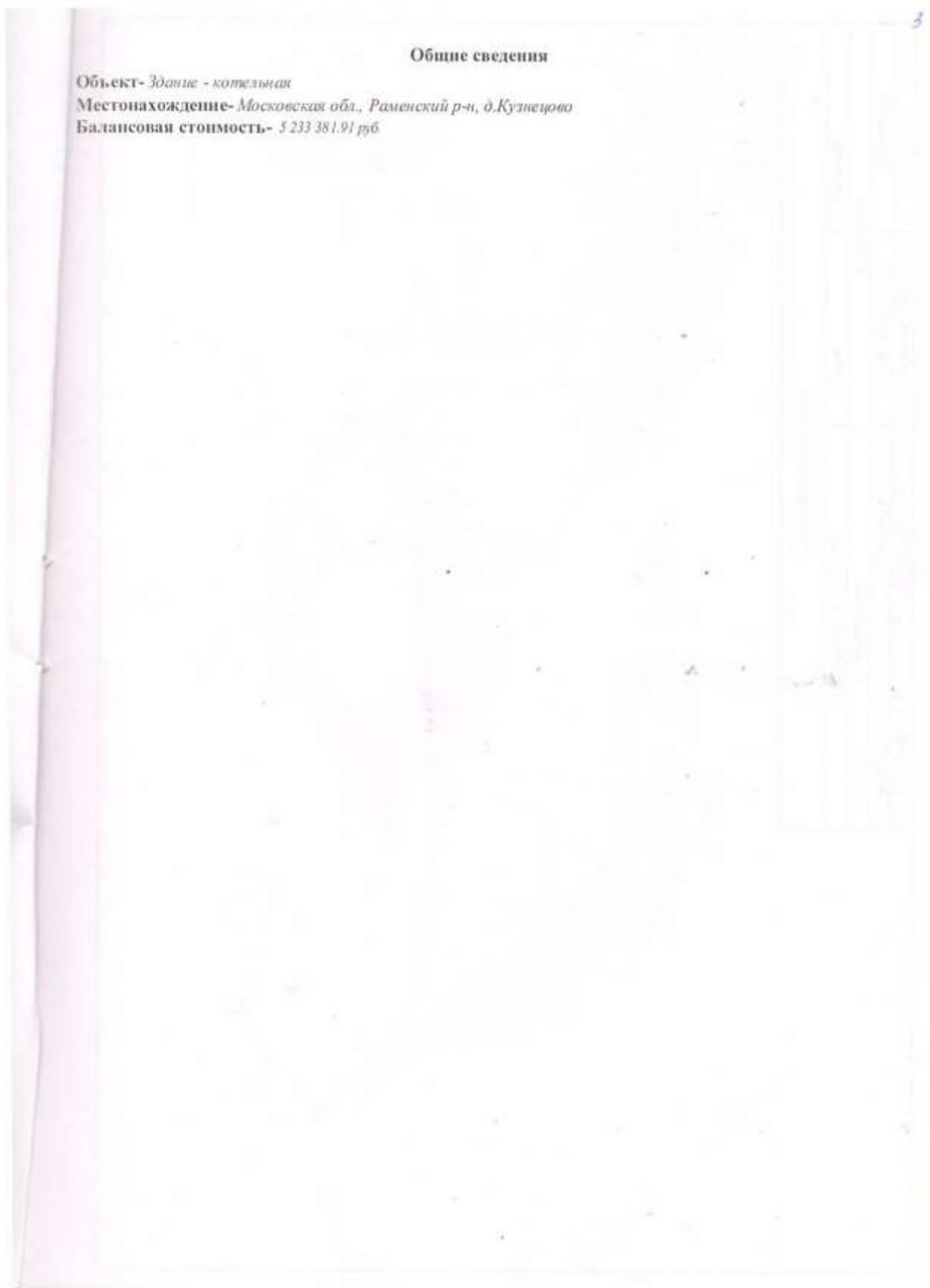
МАНЯХИНА Т.Н.

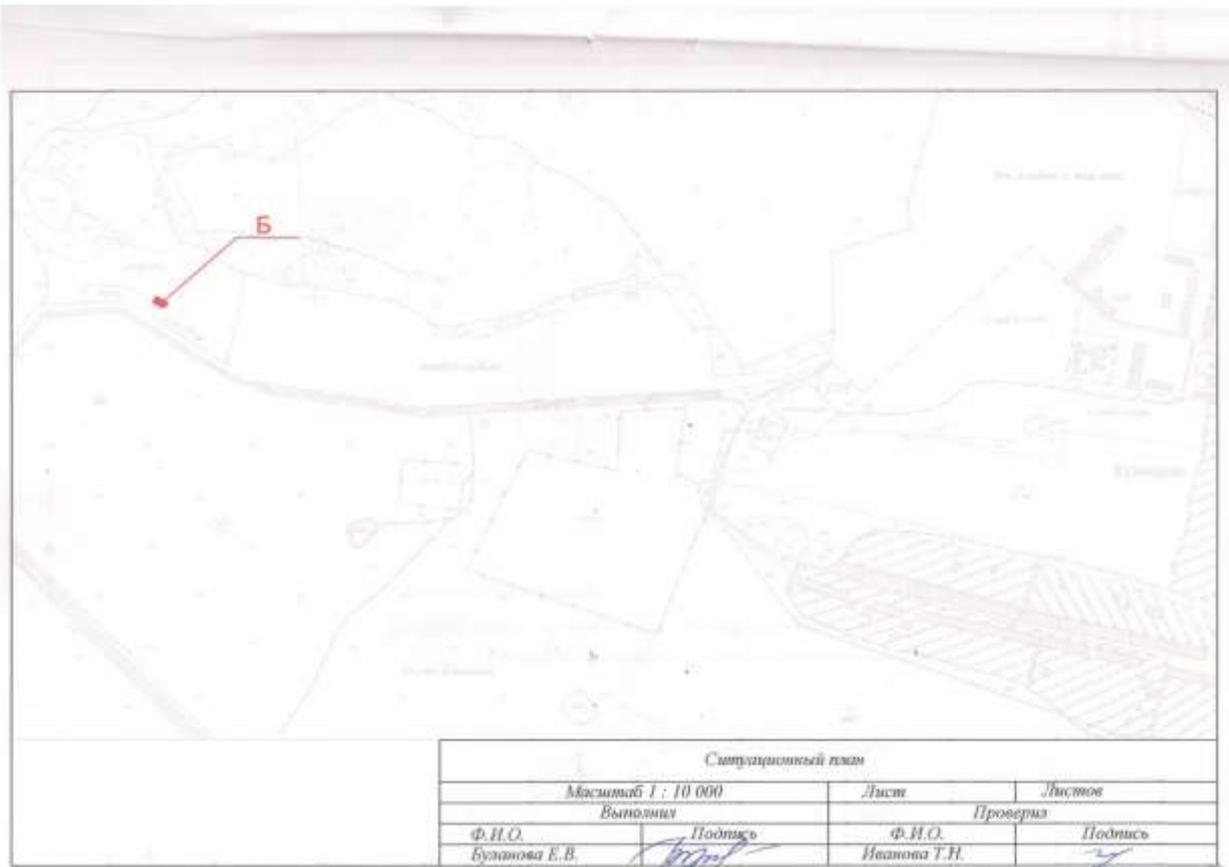


4787432

Опись (состав) технического паспорта

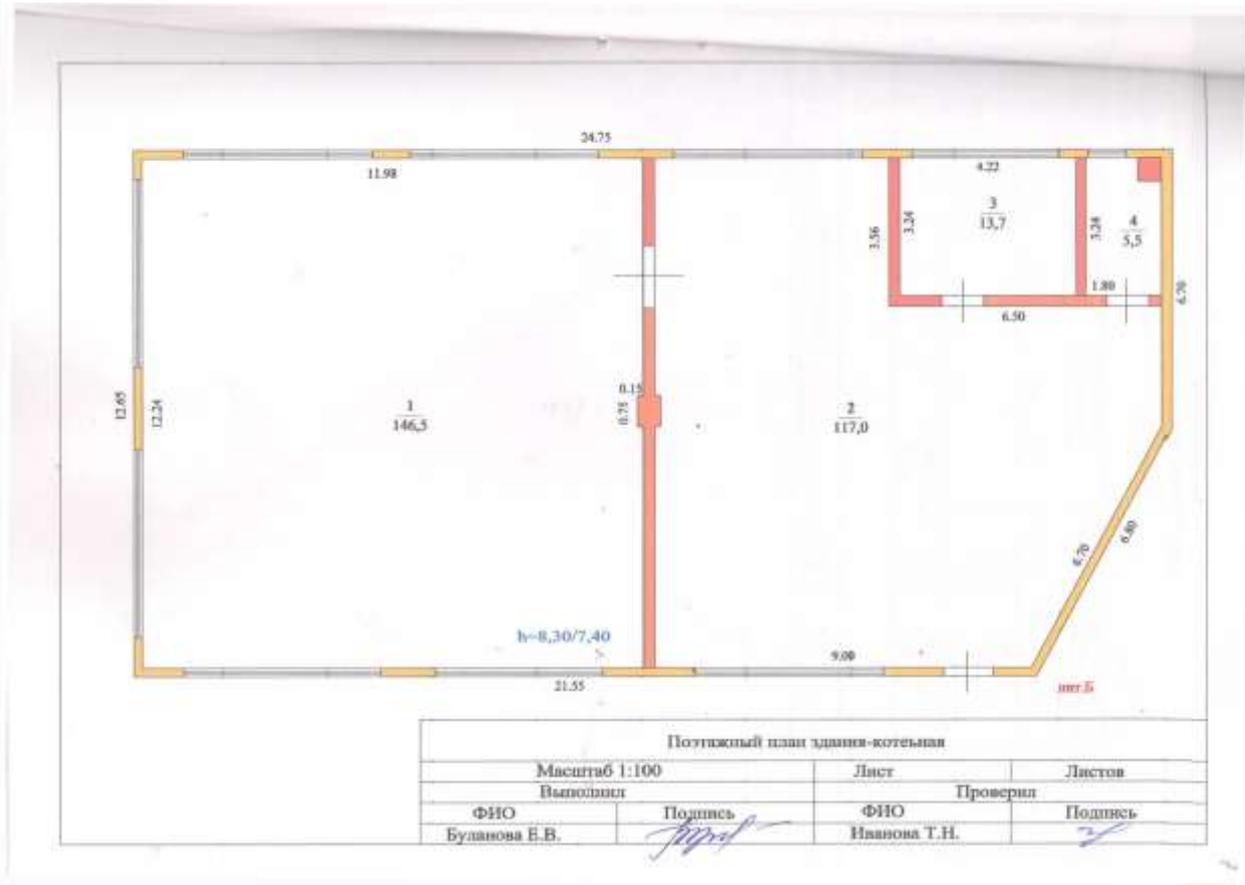
№	Наименование основных частей технического описания	№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план (масштаб 1:10000)	4
5	План зданий и сооружений (масштаб 1:1000)	5
6	Экспликация к плану зданий и сооружений	6
7	Полэтажный план здания-котельная (масштаб 1:100)	7
8	Экспликация к поэтажному плану здания- котельная	8
9	Запись о правообладателях	9





Экспликация к плану зданий и сооружений

А	№ на плане, литера	Б
2	Наименование здания, сооружения	здание - котельная
3	назначение	производственное
4	этажность подземная	-
5	этажность надземная	1
6	площадь застройки по наружному обмеру, кв. м	303,2
7	площадь по внутреннему размеру кв. м	282,7
8	объем, куб. м	2471
9	материал стен	сэндвич -панели с утеплителем
10	фундамент	бетонный
11	год ввода в эксплуатацию	
12	инвентарный номер бух. учета	
13	балансовая стоимость (руб.)	5233381,91



Экспликация
к поэтажному плану Здание-котельная,

расположенного в городе (другом поселении) д. Кузнецово
улице (пер.) _____ дом № _____

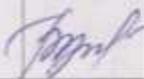
Эт. аж.	№ по- ме- ще- ния	№ по- пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- ти	Само- волью
						основная	вспомо- гательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	основная		146,5	146,5			
		2	основная		117,0	117,0			
		3	основная		13,7	13,7			
		4	основная		5,5	5,5			
				Итого 1:	282,7	282,7			
				Итого:	282,7	282,7			

Итого по этажу 1					282,7	282,7			
Итого по зданию (строению)					282,7	282,7			

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, лотера)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - по	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6
		лит. Б (Ипотечная)	ООО РАМФУД	Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г. Передачный акт от 24.09.2007г. Свидетельство о гр права № 50-50-23/126/2007-034 от 15.10.2007г.	

Особые отметки

Дата изготовления	Выполнил		Проверил	
	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
6 Март 2009 г.	Буланова Е.В.		Иванова Т.Н.	

Паспорт выдан "10" сентября 2009 г.

ИВАНОВА Т.Н.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "15" октября 2007 года

Документы-основания: Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г.
Передачный акт от 24.09.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД".
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № Р-12158.17, выдано 21.06.1999г. Г Р Палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, ОКПО 51442372, ИНН 5040047364. Адрес: Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - очистные сооружения, общая площадь 18кв.м, инв.№ 71-23821, кв. Д.Д.1

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Галусовский с/о, д.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:11:01262:002

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/126/2007-033

Регистратор Жижина С. В. 



50-НБН 826163


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: 15 октября 2007 года

Документы-основания: Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г
Передающий акт от 24.09.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД",
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № Р-12158.17, выдано 21.06.1999г. Г Р Палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, ОКПО 51442372; ИНН 5040047364. Адрес: Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Здание - проходная, общая площадь 10кв.м, инв.№ 71-23821, лит. В

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Ганусовский с/о, д.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:11:01262:004

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/126/2007-032

Регистратор Жижина С. В.
М.П.



50 НЕН 826158


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "28" июня 2007 года

Документы-основания: Договор №005 купли-продажи недвижимого имущества от 28.04.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № Р-12158.17, выдано 21.06.1999г. Г Р Палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, ОКПО 51442372, ИНН 5040047364. Адрес: Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок под производственную базу, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 10750 кв. м

Адрес объекта: участок находится примерно в 1900 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, дер.Кузнецово, ул.Центральная, д.167

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030351:0025

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/074/2007-001

Регистратор Носов В. П. 

МП (подпись)

50 ИБН 517815

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" марта 2014 г. № МО-14/ЭВ-429754

1	Кадастровый номер: 50:23:0030351:25	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	№ кадастрового квартала: 50:23:0030351				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:23:0030351:15				
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : жилой дом. Участок находится примерно в 1900 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово, ул. Центральная, дом 167				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: производственная база				
11	Площадь: 10750±72 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 7310967,5				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Область с ограниченной ответственностью "РАМФУД"	Вид права Собственность	Особые отметки	Документ	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
16.1	№ кадастровых участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:23:0030351:25				
16.2	№ кадастровых участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:23:0030351:15				
16.3	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				

Ирина Жужокина
(полное наименование должности)

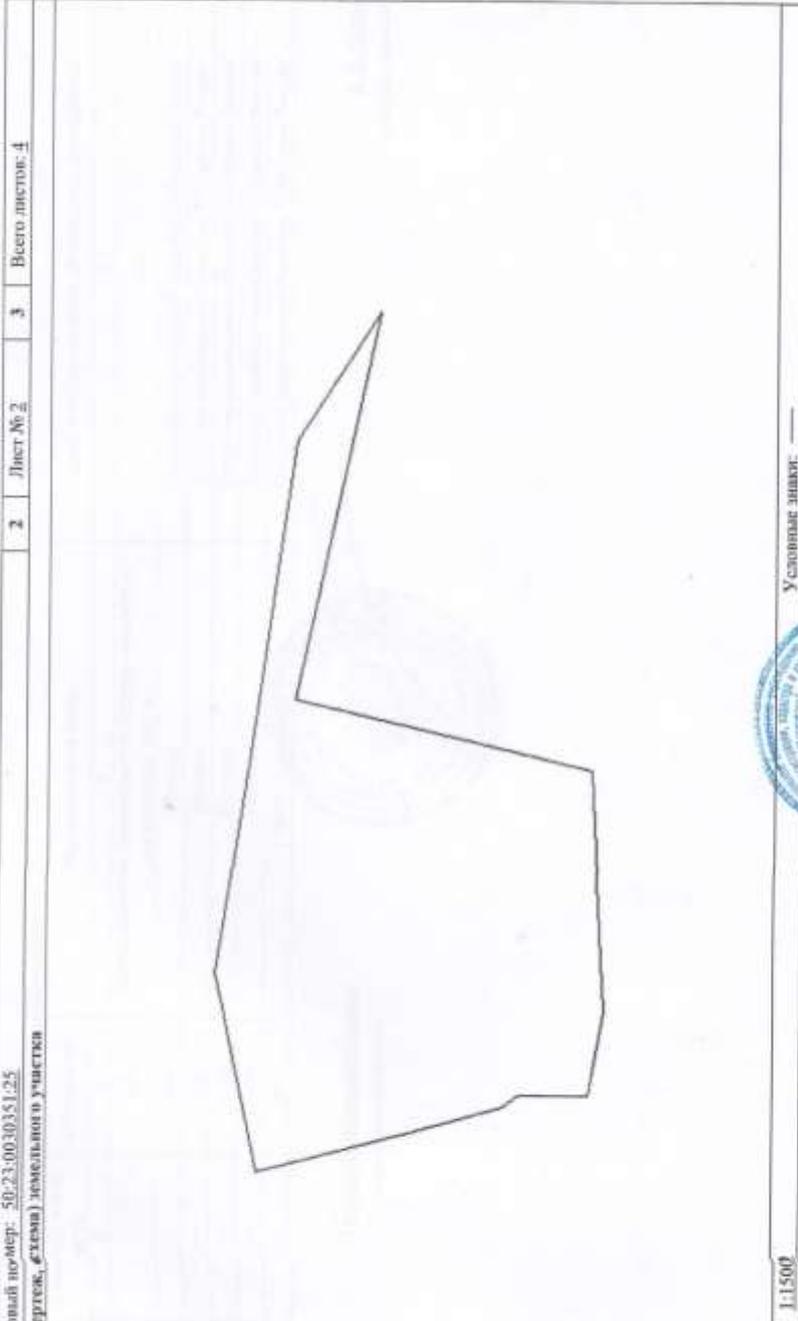
В. В. Попов
(полное наименование)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"25" марта 2014 г. № МО-14/3В-429754

1 Кадастровый номер: 50:23:0030351:25
План (чертеж, схема) земельного участка

2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4			
			
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —	

Начальник Жуковского отдела
(инициалы, должность)


М.П.

В. В. Пыринов
(инициалы, фамилия)

МП.З

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"25" марта 2014 г. № МО-14/3В-429754

1		2		3		4	
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер по	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части		Лица, в пользу которых установлены обременения		
1	2	3	4		5		
Земля объектом недвижимости. Здание - весовая на два подъезда, лит. А							
1	1	258	Ипотека		Открытое акционерное общество "Сбербанк России"		
2	—	—	Ипотека		Открытое акционерное общество "Сбербанк России"		
3	—	—	Ипотека		Открытое акционерное общество "Сбербанк России"		
4	—	—	Ипотека		Открытое акционерное общество "Сбербанк России"		
5	—	—	Ипотека		Открытое акционерное общество "Сбербанк России"		
6	—	—	Участие в долевой собственности		Открытое акционерное общество "Сбербанк России"		

Начальник Жукковского отдела
(подпись, должность)

В. В. Попов
(инициалы, фамилия)



КП4

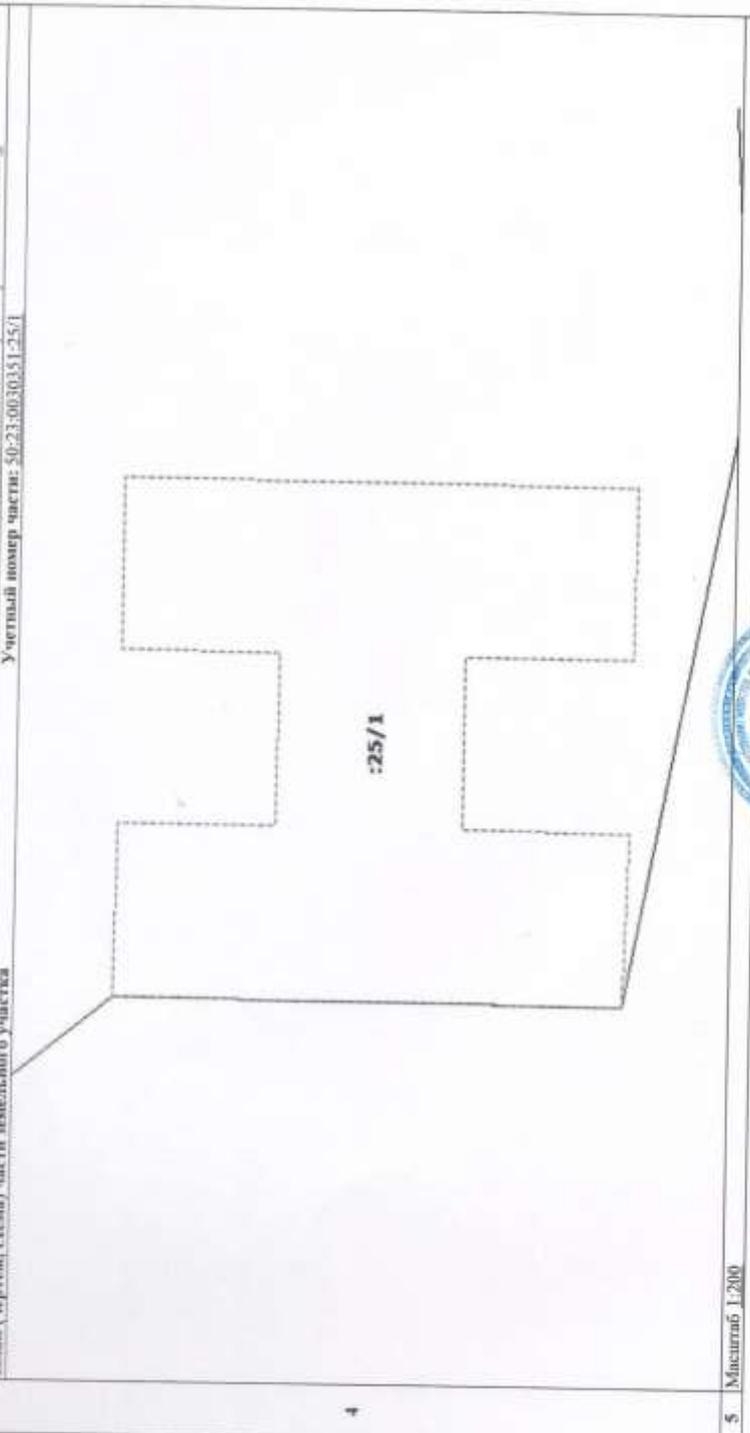
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"25" серии 2014 г. № МО-14/ЗВ-479754

1	Кадастровый номер: 50-23/0030351-25 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
---	--	---	----------	---	-----------------

Учетный номер части: 50-23/0030351-25/1

4

5 Масштаб 1:200



Начальник ЖУКовского отдела
(подпись и должность)



В. В. Попов
(инициалы, фамилия)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50 НБ № 826162, дата выдачи 15.10.2007

Дата выдачи: "23" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор о присоединении Общества с ограниченной ответственностью "РОСТРОН" к Обществу с ограниченной ответственностью "РАМФУД" от 16.08.2007г
• Передаточный акт от 24.09.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", ИНН: 5040047364, ОГРН: 1025005118104, дата гос.регистрации: 21.06.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственная Регистрационная палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, КПП: 504001001; адрес (место нахождения): Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования под хранилище (склад №29), общая площадь 11 620 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово, территория АООТ "Продснаб", АПК "Раменский"

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030351:5

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/126/2007-036

Регистратор

Шипов И. А.
М.П. (подпись)

50-АЕН 357639

ЗМГФорм 2007, Москва 2011, № 1208

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" марта 2014 г. № МО-14/3В-445117

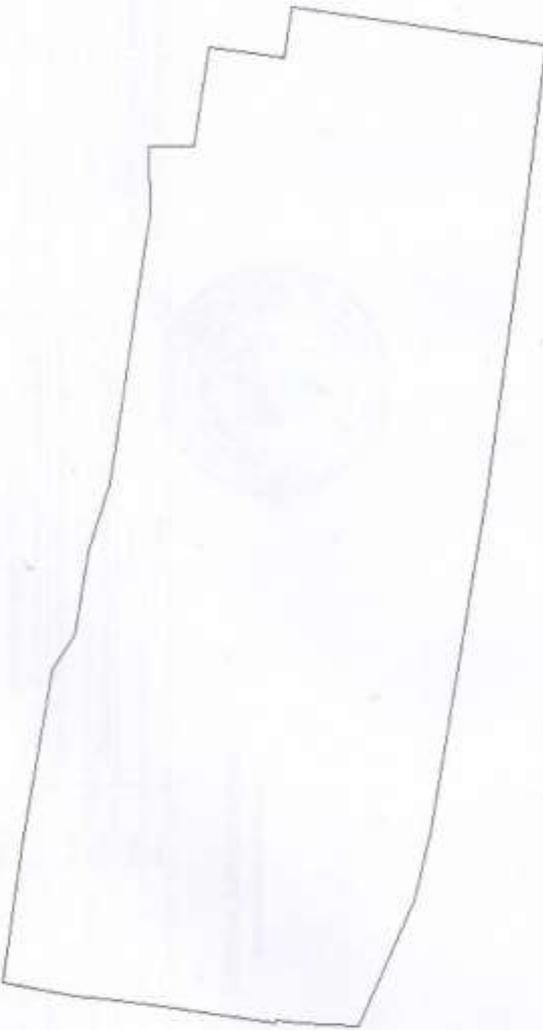
КПЛ

1	Кадастровый номер: 50:23:0030351:5	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала: 50:23:0030351				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:23:1119	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.01.2000		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир территории АОСГ "Продвиж" , АПК "Рыбский". Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово				
9	Категория земель: Земля населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для использования под жилищные (связь № 29)				
11	Площадь: 116,20 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 7902645,8				
Сведения о правах:					
Правообладатель:		Вид права:		Особые отметки:	
Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД"		Собственность		Документ	
13					
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
Сведения о земельных участках:					
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		16.1 Номера образованных участков: —			
		16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3 Номер участка, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земель о земельном участке): —			
		16.4			

Начальник Жуковского отдела
(подпись, должность)

В. В. Попов
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "26" марта 2014 г. № МО-14/ЭВ-445117			
КП.2	2	3	Всего листов: 7
1 Кадастровый номер: 50:23:0030351.2 План (чертеж, схема) земельного участка			
			
4			
5 Масштаб 1:1000			
			
М.П.			
В. В. Попова (подпись, фамилия)			
Начальник ЖУКовского отдела (подпись и должность)			

КТЕ.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-445117

1		2		3		4	
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Кад. номер	Участный номер	Площадь (кв.м)	Характеристика части		Лица, в пользу которых установлены обременения		
1	2	3	4		5		
1	1	7240,85	Занята объектом недвижимости: здание производственно-складское, лит.А				
4	2	305,47	Занята объектом недвижимости: котельная, лит.Б				
	3	22,35	Занята объектом недвижимости: очистные сооружения, лит.Г,Д				
	4	13,07	Занята объектом недвижимости: промоздана, лит.В				
5	—	весь	Ипотека		Банк ЗЕНИТ (открытое акционерное общество)		
6	—	весь	Ипотека		Банк ЗЕНИТ (открытое акционерное общество)		

Начальник ЖУХовского отдела
(подпись и печать должностного лица)

В. В. Попова
(подпись, фамилия)



КЛЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" марта 2014 г. №МО-14/30-445117

1	Кадастровый номер: 50:23:0030351-5	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) части земельного участка
Учетный номер части: 50:23:0030351-5/1



4

5 Масштаб 1:700

М.П. 

В. В. Попов
(подпись, фамилия)

Начальник Журовского отдела
(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "26" марта 2014 г. № МО-14/ЭВ-445117		КП4					
1	Кадастровый номер: 50:23:0030351:5 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 5	3	Учетный номер части: 50:23:0030351:5/2	4	Всего листов: 7
4							
5 Масштаб 1:200							
Исполнитель: Нашумкин Жуковский отдел (полностью документ)							
Подпись: В. В. Голован (полностью, фамилия)							

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" марта 2014 г. №МО-14/3В-445117

1	Кадастровый номер: 50:23:0030351:5	2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
План (вертеж, стена) части земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0030351:5/3					
4					
5					

Масштаб 1:100

Исполнитель: **И. В. Гусев**
(подпись, фамилия)

Исполнитель: **И. В. Гусев**
(подпись, фамилия)






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50 НА № 1619198, дата выдачи 26.12.2006

Дата выдачи: "23" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка с незавершенным строительством - деревообрабатывающий цех между ООО "РОСТРОН" и ООО "РАМФУД" №17/11/06 от 17.11.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № Р-12158.17, выдано 21.06.1999г. Г Р Палата при Министерстве юстиции Российской Федерации, ОКПО 51442372, ИНН 5040047364. Адрес: Россия, Московская область, Раменский район, дер.Кузнецово

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственно-складская база, общая площадь 13 989 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир : производственно-складская база. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, д.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030351:3

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-23/113/2006-136

Регистратор

Шипов И. А.

МП (подпись)

50-АЕН 357638

ООО «Бизнес Вектор», Москва 2013 г. 1/2013

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

26 марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-446363

1	Кадастровый номер: 50:23:0040351:3	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:23:0040351				
Общие сведения					
5	Предельные номера: —				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.07.2004				
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: производственно - складская база.				
9	Полный адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, д. Кузнецово				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: производственно-складская база				
12	Площадь: 13989 кв. м				
13	Кадастровая стоимость (руб.): 9513779.01				
Сведения о правах:					
	Праваобладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Общество с ограниченной ответственностью "РАМФУД"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
Документальные сведения для регистрации при на образовании земельных участков					
16.1	Номера образованных участков: —				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (отсутствует запись о земельном участке): —				

Начальник Жуковского отдела
(полное наименование должности)

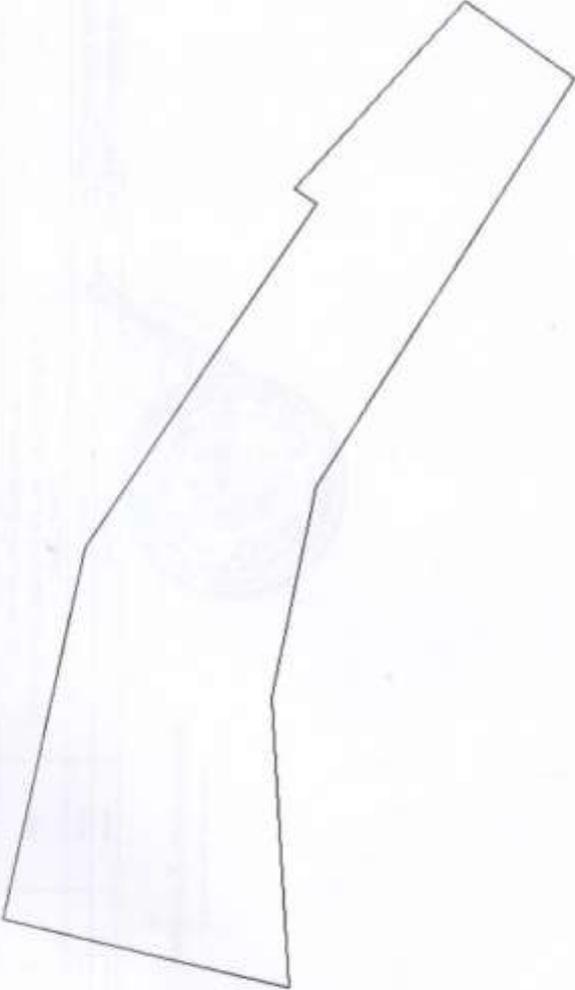
В. В. Попов
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" марта 2014 г. № МО-14/ЗВ-446363

КП.2

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:23:0030351:3 План (схема, схема) земельного участка	Лист № 2	3	Всего листов: 4



4

5 Масштаб 1:1500

Учредитель: _____

Начальник Жилищного отдела
(инициалы, фамилия)

В. В. Погодин
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" марта 2014 г. № МД-14/ЗВ-446363

КП.3

1		Кадастровый номер: 50:23:0030351:3		2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер л/ч	Участковый номер части	Площадь (м²)	4	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	1	2609	Занята объектом недвижимости: лесохозяйственный инв. № 19972, лпт. А, объект №001	5			
2	—	весь	Ипотека	Банк ЗЕНИТ (открытое акционерное общество)			
3	—	весь	Ипотека	Банк ЗЕНИТ (Открытое акционерное общество)			

Начальник Жуковского отдела
(полномочие должности)

В. В. Попов
(инициалы, фамилия)



КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" марта 2014 г. № МО-14/ЭВ-446363

1	Кадастровый номер: 50:23:0030351:3	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Цван (чертеж, схема) части земельного участка					

Учетный номер части: 50:23:0030351:3/1

3/1

4

5 Масштаб 1:500

Исполнитель Жуковский отдел
(именование должности)

В.В. Дорон
(инициалы, фамилия)



Кому Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика)

«РАМФУД»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

140152, Московская область, Раменский район,

полное наименование организации – для юридических лиц),

д.Кузнецово

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU50525000- 111

Администрация Раменского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

(ненужное зачеркнуть)

одноэтажное здание склада готовой продукции с двухэтажной пристройкой с офисными

(наименование объекта капитального строительства)

помещениями общей площадью 865,0кв.м, площадью застройки 3724,55кв.м,

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

строительным объемом 5085,26куб.м на земельных участках площадью 13989кв.м с

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

кадастровым номером 50:23:0030351:3 и площадью 10750кв.м с кадастровым номером

50:23:0030351:25

расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

Кузнецовское, дер.Кузнецово и участок находится примерно в 1900м по направлению на

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

северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес

ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское,

дер.Кузнецово, ул.Центральная, д.167

Срок действия настоящего разрешения – до

“ 17 ” мая 20 15 г.

Заместитель руководителя
администрации Раменского
муниципального района

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

“ 01 ” сентября 20 14 г.



Н.С. Воробьев

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до “ ” 20 г.

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ” 20 г.

М.П.