

# Отчет об оценке №105/О-17

Объектов недвижимого имущества в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А

**Дата оценки:** 24 Апреля 2017 года

**Дата составления отчета:**  
24 Апреля 2017 года

**Заказчик:**  
ООО «НИК-Е»

**Исполнитель:**  
ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,  
ул. Монастырская, 12а, оф.315;  
тел.: (342)211 06 71;  
почта: info@rc-prm.ru;  
сайт: rc-prm.ru.

**Исполнительный директор**  
О.В. Козырева

Конкурсному управляющему ООО «НИК-Е»  
 Г-же Мальцевой А.Е.

Сопроводительное письмо

**Уважаемая Анна Евгеньевна!**

Согласно Договору №105/О от 17.03.2017 года, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объектов недвижимого имущества:

1. Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
2. Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;
3. Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15).

Оценка произведена по состоянию на 24.04.2017 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также №611 от 25.09.2014 г.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А, определенная по состоянию на 24.04.2017 г., округленно составляет:

**60 937 158 (Шестьдесят миллионов девятьсот тридцать семь тысяч сто пятьдесят восемь) рублей с учетом НДС**

**57 637 878 (Пятьдесят семь миллионов шестьсот тридцать семь тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей без учета НДС**

**В том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	<b>6 921 865</b>	<b>5 865 987</b>
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	<b>14 646 196</b>	<b>12 412 031</b>
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	<b>60 553</b>	<b>51 316</b>

4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	<b>39 308 544</b>
---	---	-------------------

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

С уважением,  
Исполнительный директор  
ООО «Р-Консалтинг»

\_\_\_\_\_ О.В. Козырева

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	6
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ) .....	6
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	7
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ .....	7
1.8. ВИД СТОИМОСТИ .....	7
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	7
1.10 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА .....	7
1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	7
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ .....	7
2.2 ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	8
2.3 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	8
<b>3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>9</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ.....	9
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....</b>	<b>11</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>11</b>
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ .....	11
6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	11
6.3.1 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....	11
6.3.2 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....	12
6.3.3 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....	12
6.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	13
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	13
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА.....	13
6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	13
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	14
7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	14
7.2.1.2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ .....	14
7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩЕЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	15
7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	20
7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	20
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	21
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	21
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТАХ, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
8.1 ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ .....	22
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ .....	27

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН .....	28
8.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКАХ, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	30
8.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДАННЫХ ФАКТОРОВ .....	36
8.6 ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	37
8.7. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ .....	37
8.8. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	37
8.9. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....	38
8.10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	38
8.11 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	39
8.12 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ .....	40
8.13 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	40
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	40
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ .....	40
9.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДХОДОВ .....	42
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>78</b>
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ .....	78
10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА .....	78
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ .....	80
10.4. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	81
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>82</b>
<b>11.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....</b>	<b>82</b>
11.2 КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ .....	134

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Объекты недвижимого имущества:

1. Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
2. Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;
3. Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15).

### 1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Инвентаризационная опись основных средств от 20.01.2017г.</li> <li>- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №90-29227148 от 25.11.2016г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50-АЕН 872850 от 15.11.2013г.</li> <li>- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-13/ЗВ-1292509 от 18.10.2013г.</li> <li>- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 14.08.2016г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50 АЖ №309293 от 08.07.2004г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50 АЖ №309294 от 08.07.2004г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50-АГН 072634 от 03.11.2011г.</li> <li>- Кадастровый паспорт здания №МО-13/ЗВ-1294956 от 18.10.2013г.</li> <li>- Кадастровый паспорт здания №МО-13/ЗВ-1292779 от 18.10.2013г.</li> <li>- Кадастровый паспорт здания №МО-13/ЗВ-1294934 от 18.10.2013г.</li> <li>- Технический паспорт сооружения - бензохранилище, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, 1 А от 05.09.2011г.</li> <li>- Технический паспорт здания нежилого назначения (материальный склад), расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, 1 А от 05.09.2011г.</li> <li>- Технический паспорт здания нежилого назначения (тепловая автостоянка), расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, 1 А от 05.09.2011г.</li> <li>- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50/001/001/2016-153159 от 05.09.2016г.</li> </ul>

### 1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Каждый из объектов оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

### 1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Право собственности на объекты оценки принадлежит ООО «НИК-Е» согласно данным свидетельств о государственной регистрации прав и выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

Общество с ограниченной ответственностью «НИК-Е» (ООО «НИК-Е»)

ОГРН 1047796054888 от 03.02.2004г.

Адрес: 140030, Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, дом 1А

Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности.

**1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

На каждый из объектов оценки существует ограничение права - ипотека<sup>1</sup>.

**1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

**1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ**

Результаты оценки будут использованы для реализации имущества в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.

**1.8. ВИД СТОИМОСТИ**

Рыночная стоимость

**1.9. ДАТА ОЦЕНКИ**

24.04.2017 года

**1.10 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА**

В рамках законодательства РФ.

**1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Указание интервала не требуется.

**2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****2.1 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.06.2015 г. №385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.

<sup>1</sup> На объекты оценки существует ограничение (обременение) права - ипотека, цель данного отчета - определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства, в данном случае существующие обременения не влияют на рыночную стоимость объектов оценки, таким образом объекты оценки были условно приняты свободными от существующих обременений.

## 2.2 ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

## 2.3 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимости объектов оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 28 от 12.10.2015 г.

## 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.



4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
13. На объекты оценки существует ограничение (обременение) права - ипотека, цель данного отчета - определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства, в данном случае существующие обременения не влияют на рыночную стоимость объектов оценки, таким образом объекты оценки были условно приняты свободными от существующих обременений.
14. Осмотр объектов оценки проводился на дату составления договора - 17.03.2017 г. и поскольку объекты оценки принадлежат ООО «НИК-Е» - организации, которая проходит процедуру банкротства, объекты оценки практически не используются, было сделано допущение, что состояние объектов оценки с даты осмотра до даты оценки не изменилось.
15. На земельном участке - объекте оценки кроме зданий - объектов оценки также расположен объект недвижимого имущества: 3-этажное здание, назначение: нежилое, административно-деловое, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А, собственником данного объекта недвижимого имущества является ООО «Управление механизации и транспорта-50» согласно данным выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50/001/001/2016-153159 от 05.09.2016г.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

##### **4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ**

###### **4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА**

Общество с ограниченной ответственностью

###### **4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ**

Общество с ограниченной ответственностью «НИК-Е» (ООО «НИК-Е»)

###### **4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)**

ОГРН 1047796054888

###### **4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН**

03.02.2004г.

###### **4.1.5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ**

Адрес: 140030, Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, дом 1А

## 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

#### Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциации «МСО»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.М.Горького,245/26, оф.606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru

#### 4.2.1.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:

- государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- институт о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан 26 мая 2010 года.

#### 4.2.1.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000295-12/16 ДС 008040 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 02 сентября 2017 года. Страховая сумма 30 000 000 (Триста миллионов) рублей.

#### 4.2.1.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10 лет

#### 4.2.1.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

### 4.2.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000294-12/16 ДС 008034 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 07 сентября 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

#### Юридический адрес:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 211 06 70, (342) 259 90 33, факс: (342) 211 06 71

Email: [info@rc-prm.ru](mailto:info@rc-prm.ru)

Сайт: [www.rc-prm.ru](http://www.rc-prm.ru)

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

### 4.2.3 КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, 30-65

Электронная почта: [info@rc-prm.ru](mailto:info@rc-prm.ru)

### 4.2.4 НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Не привлекались

**6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
**6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Договор №105/О от 17.03.2017 года

**6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ**

Таблица №2

<b>Объекты оценки:</b>	Объекты недвижимого имущества: – Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А; – Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А; – Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А. – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15).
<b>Заказчик</b>	ООО «НИК-Е»
<b>Собственник</b>	Право собственности на объекты оценки принадлежит ООО «НИК-Е» согласно данным свидетельств о государственной регистрации прав и выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.
<b>Основания для проведения оценки объекта оценки</b>	Договор №105/О от 17.03.2017 года
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата определения стоимости</b>	24.04.2017г.

**6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**
**6.3.1 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ**

Таблица №3

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	11 302 350
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	20 935 574
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	В рамках данного подхода не определялась
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, раз-	В рамках данного

	решенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	<b>подхода не определялась</b>
--	---	--------------------------------

### 6.3.2 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	<b>10 450 982</b>
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	<b>19 483 456</b>
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	<b>В рамках данного подхода не определялась</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	<b>В рамках данного подхода не определялась</b>

### 6.3.3 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №5

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	<b>9 792 471</b>
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	<b>23 410 123</b>
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	<b>60 553</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	<b>39 308 544</b>

### 6.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №6

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. без учета НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберец-	<b>6 921 865</b>	<b>5 865 987</b>

	кий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;		
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	14 646 196	12 412 031
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	60 553	51 316
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	39 308 544	

### 6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий анализ проведен исключительно для целей реализации объектов оценки в рамках конкурсного производства. Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

### 6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА 105/О-17

### 6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 24.04.2017 г.

### 6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 17.03.2017 г.

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

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №7

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Инвентаризационная опись основных средств от 20.01.2017г.</li> <li>- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества №90-29227148 от 25.11.2016г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50-АЕН 872850 от 15.11.2013г.</li> <li>- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-13/ЗВ-1292509 от 18.10.2013г.</li> <li>- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 14.08.2016г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50 АЖ №309293 от 08.07.2004г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50 АЖ №309294 от 08.07.2004г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права сер. 50-АГН 072634 от 03.11.2011г.</li> <li>- Кадастровый паспорт здания №МО-13/ЗВ-1294956 от 18.10.2013г.</li> <li>- Кадастровый паспорт здания №МО-13/ЗВ-1292779 от 18.10.2013г.</li> <li>- Кадастровый паспорт здания №МО-13/ЗВ-1294934 от 18.10.2013г.</li> <li>- Технический паспорт сооружения - бензохранилище, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, 1 А от 05.09.2011г.</li> <li>- Технический паспорт здания нежилого назначения (материальный склад), расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, 1 А от 05.09.2011г.</li> <li>- Технический паспорт здания нежилого назначения (тепловая автостоянка), расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, 1 А от 05.09.2011г.</li> <li>- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50/001/001/2016-153159 от 05.09.2016г.</li> </ul>

## 7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Право собственности на объекты оценки принадлежит ООО «НИК-Е» согласно данным свидетельств о государственной регистрации прав и выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

Общество с ограниченной ответственностью «НИК-Е» (ООО «НИК-Е»)

ОГРН 1047796054888 от 03.02.2004г.

Адрес: 140030, Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, дом 1А

#### 7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Право собственности.

#### 7.2.1.2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно данным инвентаризационной описи основных средств, предоставленной Заказчиком, балансовая стоимость объектов оценки по состоянию на 20.01.2017г., составляет:

Таблица №8

№ п/п	Объект оценки	Остаточная балансовая стоимость на 20.01.2017г., руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	20 752,30
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	264 589,78
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	9 598,88
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	3 956 908,24

#### 7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

На каждый объект оценки существует обременение права - ипотека<sup>2</sup>.

#### 7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объектов оценки указаны в таблицах №9-14

#### 7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №9

№ п/п	Объект оценки	Сведения о физическом износе и устареваниях
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	Физический износ объекта оценки составляет 38,00%*. Экономическое устаревание составляет 4,00%. Признаков функционального устаревания не выявлено.
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка)	Физический износ объекта оценки со-

<sup>2</sup> На объекты оценки существует ограничение (обременение) права - ипотека, цель данного отчета - определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства, в данном случае существующие обременения не влияют на рыночную стоимость объектов оценки, таким образом объекты оценки были условно приняты свободными от существующих обременений.

	ка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	ставляет 39,33%*. Экономическое устаревание составляет 4,00%. Признаков функционального устаревания не выявлено.
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	Физический износ объекта оценки составляет 98,33%*. Экономическое устаревание составляет 4,00%. Признаков функционального устаревания не выявлено.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	Земельные участки не подвержены износу и устареваниям.

\*Примечание: Сведения о физическом износе объектов оценки определены в рамках расчета рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом (п. 9.3.1).

### 7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### Характеристики объектов недвижимого имущества:

##### Местоположение:

Поселок Малаховка Люберецкого района Московской области:

Малаховка – посёлок городского типа в Люберецком районе Московской области России; крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Малаховка».

Население – 25 645 чел. (2016).

Расположен в 10 км к юго-востоку от Москвы, на окраине Мещёрской низменности. Железнодорожная платформа Малаховка на линии Москва – Рязань.

##### Местоположение

Посёлок городского типа расположен на востоке Люберецкого района у его границы с Раменским районом. С востока к Малаховке непосредственно примыкает посёлок городского типа Удельная, с юга – деревня Михнево Раменского района; к юго-западу расположена деревня Пехорка, административно подчинённая Малаховке; с северо-запада примыкает посёлок городского типа Красково Люберецкого района.

##### Население

Численность населения							
1926	1970	1979	1989	2002	2006	2009	2010
4639	↗27 876	↗28 052	↘26 454	↘18 552	↗19 200	↘18 460	↗24 004
2012	2013	2014	2015	2016			
↗24 576	↗25 127	↗25 319	↗25 606	↗25 645			

##### Экономика

В посёлке работают АО «Малаховский экспериментальный завод» (выпускал горнорудное оборудование, сейчас – крупный арендодатель производственных помещений), опытно-механический завод, завод стройматериалов, пищевой комбинат, швейная фабрика. Функционирует отделение Сбербанка, три почтовых отделения. Работает ряд предприятий торговли, в том числе универсамы «Пятёрочка» и «Дикси», а также рынок у станции, известный ещё с довоенных времён.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Малаховка>

Рисунок №1  
Черноголовка

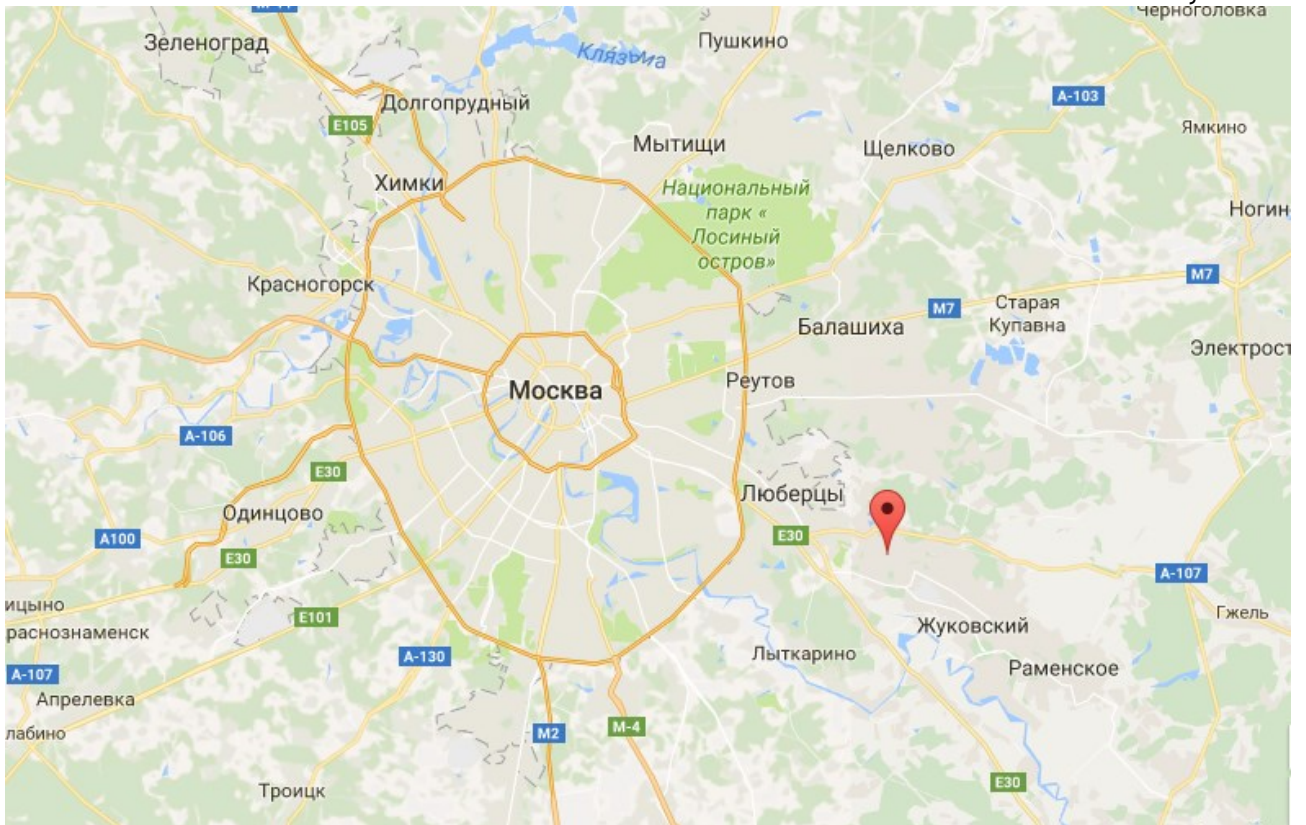
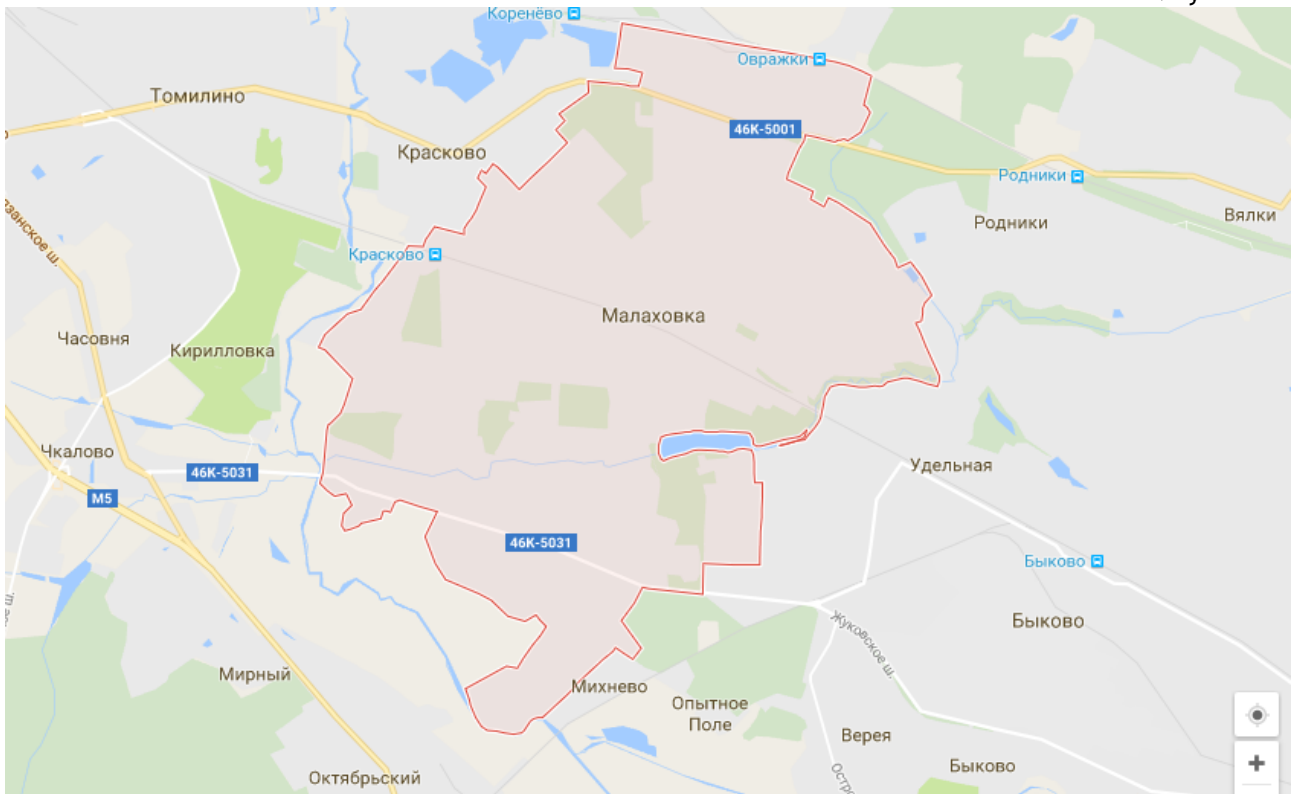


Рисунок №2



Источник: <https://www.google.ru/maps/>

Таблица №10

Расположение объектов оценки	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты промышленного и административного назначения.
Транспортная доступность	Объекты оценки обладают хорошей транспортной доступностью -



асфальтированная дорога поселения, имеются места для парковки и стоянки автомобилей.

Рисунок №3

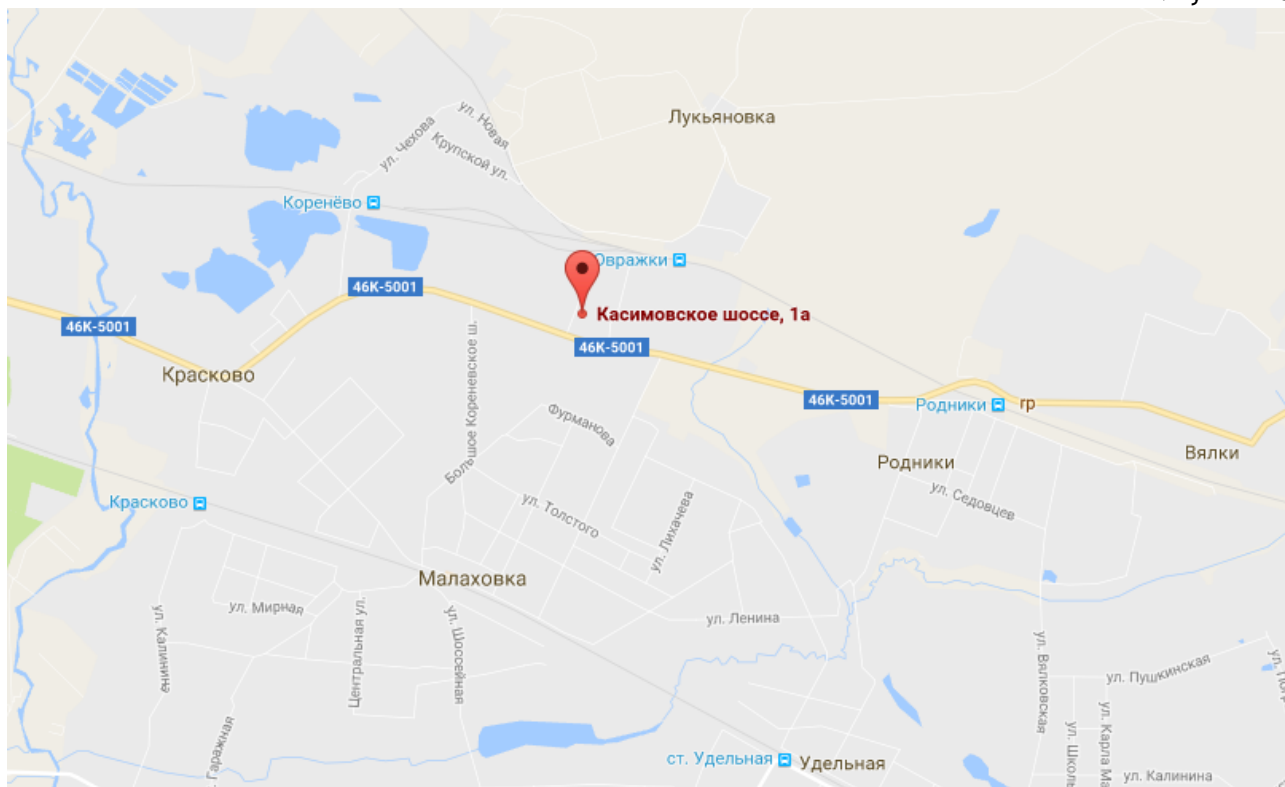
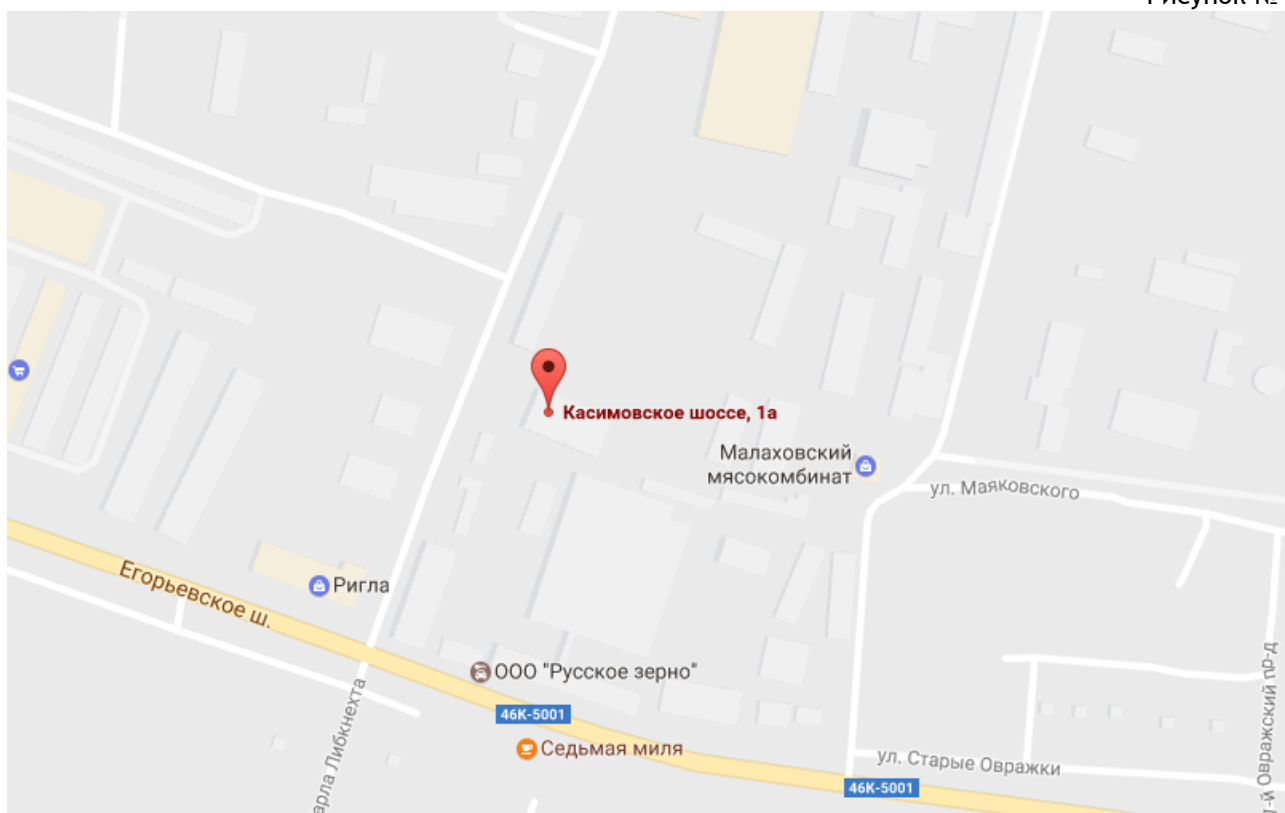


Рисунок №4



Источник: <https://www.google.ru/maps/>

Характеристика объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15);

Рисунок №6

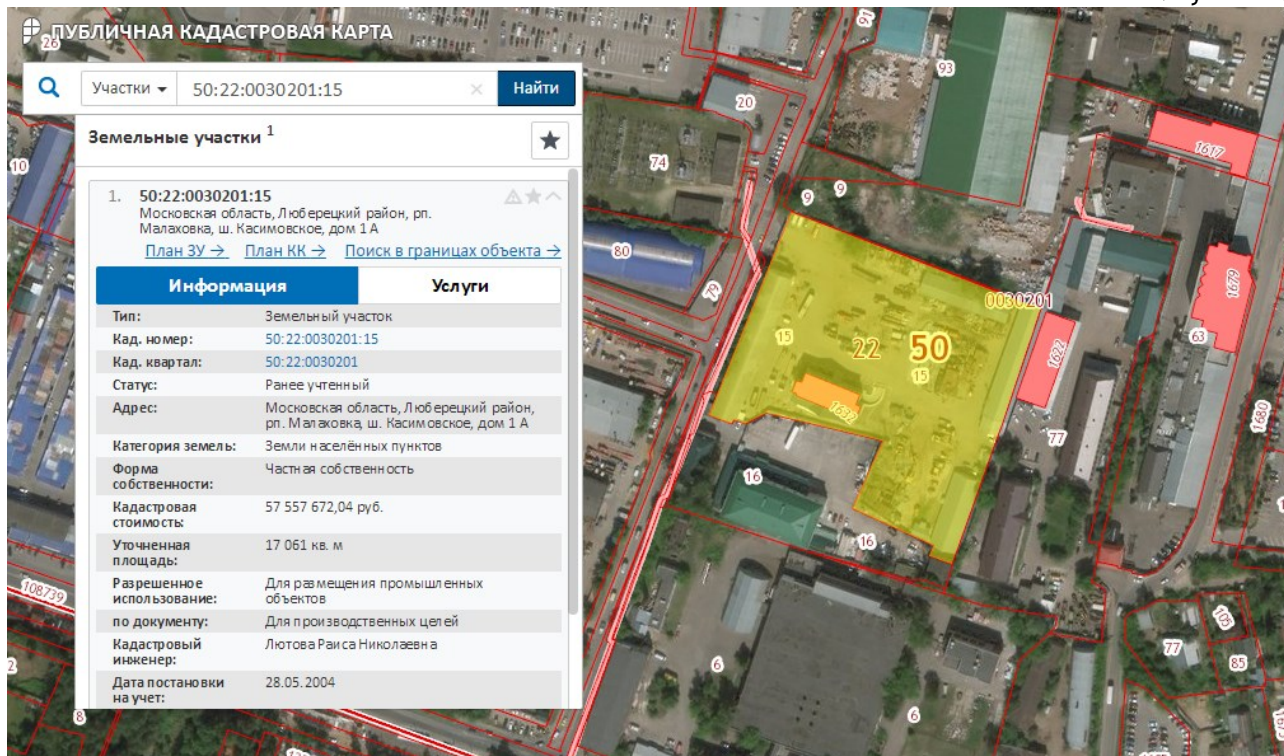
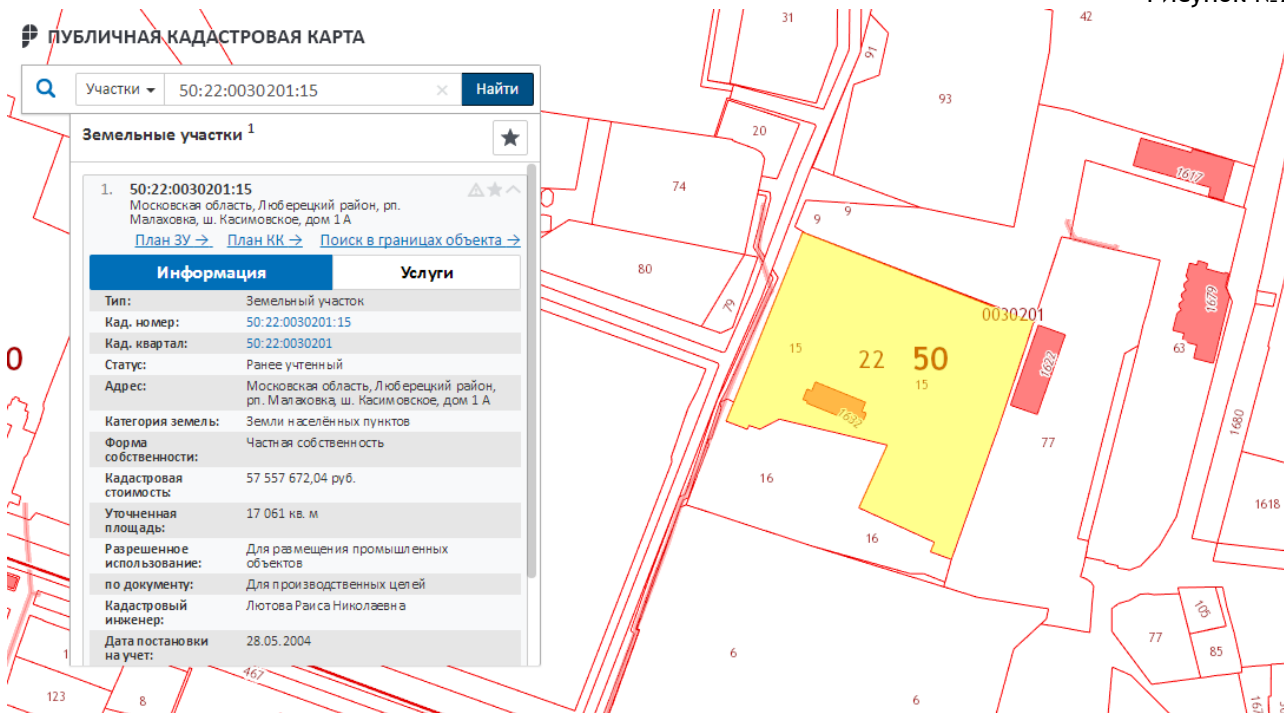


Рисунок №7



Источник: [www.maps.rosreestr.ru](http://www.maps.rosreestr.ru)

Таблица №11

Адрес расположения земельного участка	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)
Субъект права	ООО «НИК-Е»
Имущественные права	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственных целей

Существующие обременения	Ипотека <sup>3</sup>
Кадастровый номер земельного участка	50:22:0030201:15
Общая площадь, кв.м (согласно Свидетельству о государственной регистрации права)	17 061 кв.м.
Кадастровая стоимость	57 557 672,04 руб.
Описание земельного участка и рельефа местности	Земельный участок многоугольной формы, рельеф местности - спокойный
Имеющиеся подъезды к участку (грунтовые и асфальтированные дороги, близость ж/д веток, тупиков)	Асфальтированный подъезд
Характер использования соседних земельных участков (свободные от застройки, застроенные, какие постройки)	В окружении объекта оценки находятся преимущественно застроенные земельные участки под объектами производственно-складского назначения.
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, отопление
Благоустройство территории	Благоустроено

**Вывод:** Земельный участок, предназначенный для производственных целей имеет выгодное местоположение. Участок имеет все необходимые коммуникации.

**Примечание:** Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре объекта оценки.

Характеристика улучшения земельного участка: Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;

Таблица №12

Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А		
<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>	
Объемно-планировочное решение	Здание нежилого назначения (материальный склад)	
Текущее использование	По назначению	
Год постройки здания	1960	
Число этажей здания	1	
Общая площадь здания, кв.м.	645,3	
Строительный объем здания, куб.м.	3 431	
Фундамент	Железобетонный ленточный	
Материал наружных и внутренних капитальных стен	Кирпич	
Материал перегородок	Кирпич	
Материал перекрытий	Железобетонные плиты	
Крыша	Мягкая рулонная кровля по железобетонному основанию	
Покрытие полов	Бетонные	
Проемы	Окна	Двойные створчатые
	Двери	Металлические ворота
Отделка	Внутренняя	Побелка, покраска, керамическая плитка
	Наружная	Штукатурка
Состояние отделки	Удовлетворительное	
Техническое обеспечение здания	Отопление - центральное, электричество - открытый тип проводки, водопровод - центральный, канализация - центральная	
Существующие обременения	Ипотека	

\*Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре объекта.

<sup>3</sup> На объект оценки существует обременение права - ипотека, цель данного отчета - определение рыночной стоимости объектов оценки, в данном случае существующее обременение не влияет на рыночную стоимость объекта оценки, таким образом объект оценки был принят условно свободными от существующего обременения.

Характеристика улучшения земельного участка: Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;

Таблица №13

Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А		
Показатель	Описание или характеристика показателя	
Объемно-планировочное решение	Здание нежилого назначения (теплая автостоянка)	
Текущее использование	По назначению	
Год постройки здания	1958	
Число этажей здания	1	
Общая площадь здания, кв.м.	1273,0	
Строительный объем здания, куб.м.	6 311	
Фундамент	Железобетонный ленточный	
Материал наружных и внутренних капитальных стен	Кирпич	
Материал перегородок	Кирпич	
Материал перекрытий	Железобетонные плиты	
Крыша	Мягкая рулонная кровля по железобетонному основанию	
Покрытие полов	Бетонные	
Проемы	Окна	Двойные створчатые
	Двери	Металлические ворота
Отделка	Внутренняя	Побелка, покраска, керамическая плитка
	Наружная	Штукатурка
Состояние отделки	Удовлетворительное	
Техническое обеспечение здания	Отопление - центральное, электричество - открытый тип проводки, водопровод - центральный, канализация - центральная	
Существующие обременения	Ипотека	

\*Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре объекта.

Характеристика улучшения земельного участка: Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;

Таблица №14

Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Объемно-планировочное решение	Бензохранилище
Текущее использование	По назначению
Год постройки здания	1958
Состав объекта	
Лит. Р	Металлический резервуар объемом 11 куб.м. - 2 шт.
Лит. Р1	Металлическая емкость объемом 28 куб.м. - 3 шт.
Лит. Р2	Металлическая емкость объемом 10 куб.м. - 4 шт.
Существующие обременения	Ипотека

\*Примечание: Данные о местоположении объекта оценки получены Оценщиком при визуальном осмотре объекта.

## 7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки не используются, поскольку проводится процедура банкротства.

## 7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не обнаружены

### 7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено

### 7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

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

Наиболее эффективное использование и является абсолютном. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

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

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).  
Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.
2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).
3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).  
Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).
4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.  
Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

#### Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

**Вывод:** Возможным использованием объектов оценки является их использование в текущих целях. В связи с тем, что законодательно разрешено использование объектов только в текущих использованиях (согласно свидетельствам о государственной регистрации прав и данным технических паспортов), рассмотрение параметров физической осуществимости, финансовой осуществимости и максимальной эффективности не имеет смысла. На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, объекты недвижимого имущества могут быть использованы только в текущих назначениях - в качестве зданий производственно-складского назначения, сооружений вспомогательного назначения (бензохранилище), земельного участка для производственной деятельности.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТАХ, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

К внешним ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объектов настоящей оценки, относятся следующие факторы.

1. Экономическая и социальная ситуация в регионе;

2. Ситуация на рынке производственно-складской недвижимости;
  3. Ситуация на рынке земельных участков;
- Ниже представлены обзоры и анализ данных ценообразующих факторов.

## 8.1 ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ

### 8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году.

#### Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев - 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики - 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах - экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений - 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

#### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

#### Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### **Инфляция**

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### **Рынок труда**

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### **Доходы населения и потребительский рынок**

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре - 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора - на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### **Внешняя торговля**

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт - на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт - на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### **ВВП**

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении ди-

намики (0,7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

#### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, 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 декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### **Федеральный бюджет**

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности - доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы - на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю - на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. - 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### **Денежно-кредитная политика**

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее - б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### **Государственный долг**

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год - на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).



Таблица №15

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.- дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.- дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>	-	36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5	-	279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3	-	191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	-	41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

• С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - 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) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

### 8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Московская область)

Социальное и экономическое положение Московской области за январь-февраль 2017г.

Таблица №16

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-февраль 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>			
февраль 2017 года в % к январю 2017 года	133,8	x	99,4 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

январь-февраль 2017 года в % к январю-февралю 2016 года	111,9	x	99,7
Оборот организаций, млн. рублей	1093311,5	106,9 <sup>3</sup>	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	1067,5	142,4 <sup>3</sup>	...
обрабатывающие производства	245094,1	105,4 <sup>3</sup>	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	54486,6	107,0 <sup>3</sup>	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7269,6	114,5 <sup>3</sup>	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой массе	49,0	103,6	102,4
молоко	101,8	98,4	101,2
яйца, млн. штук	29,7	93,7	102,1
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
февраль 2017 года в % к январю 2017 года	100,2	x	100,2 <sup>1</sup>
февраль 2017 года в % к февралю 2016 года	105,0	x	104,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в феврале 2017 года, рублей	3849,0	100,8 <sup>1</sup>	100,5 <sup>1</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец февраля 2017 года, человек	27779	101,8 <sup>1</sup>	103,4 <sup>1</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец февраля 2017 года, в процентах	0,7	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за декабрь 2016 года-февраль 2017 года, в процентах	3,1	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	980,8	131,8	106,1 <sup>1</sup>
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	1041,4	107,3	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за январь 2017 года, рублей	43561,1	80,1	108,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за январь 2017 года, рублей	48170,2	79,1	...
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 марта 2017 года, тыс. рублей	23419,0	113,82	111,8 <sup>2</sup>
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности	27735,2	78,7	96,5

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> по полному кругу организаций

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

«Строительство», млн. рублей			
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	292472,7	100,4	97,5
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	547628,5	108,5	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 марта 2017 года			
млн. рублей	90480,0	105,61	...
уровень запасов, дней торговли	35	100,01	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	14203,9	106,5	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	77229,6	102,1	99,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	551,9	84,3	80,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2017 года, млн. рублей в фактических ценах	36040,9	в 2,6 р.	...

Источник:

[http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

### 8.1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

### 8.1.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

## 8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Объекты оценки:

1. Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
2. Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;
3. Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15).

Таким образом, сегменты рынка, к которым относятся объекты оценки: здания производственно-складского назначения, объекты недвижимого имущества вспомогательного назначения (бензохранилище), а также земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов и имеющие вид разрешенного использования: для производственной деятельности.

### 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи объектов производственно-складского назначения, расположенных на территории Московской области, были выявлены следующие объекты:

Таблица №17

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, 9	8 (495) 232-34-11	<a href="https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604">https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604</a>	3 442	80 000 000	23 242
2	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5	8 (495) 363-55-05	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/</a>	1 800	86 000 000	47 778
3	Московская область, Жуковский район, г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:	8 (495) 909-00-00	<a href="https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592">https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592</a>	460	5 904 000	12 835
4	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, Ярославский проезд, 12	8 (495) 637-80-14	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/</a>	2 796	110 000 000	39 342
5	Московская область, Ленинский район, г. Видное, Шоссе Каширское, вл9с2	8-985-437-92-57	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/155181978/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/155181978/</a>	3 000	108 000 000	36 000
6	Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, цл. Южная, 38	8-925-617-20-40	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2900_m_907839138">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2900_m_907839138</a>	2 900	60 000 000	20 690
7	Московская область, Люберецкий район, пгт Томилино, ул. Гаршина, 11	8-917-574-97-41	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153223432/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153223432/</a>	1 200	60 000 000	50 000
8	Московская область, Люберецкий район, пгт Октябрьский, ул. Дорожная	8-905-728-42-28	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/141331495/">https://www.cian.ru/sale/commercial/141331495/</a>	1 800	39 500 000	21 944
9	Московская область, Пушкинский район, с. Левково	8-905-733-88-71	<a href="https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/154316343/">https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/154316343/</a>	740	13 000 000	17 568

Анализ рынка купли-продажи земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения, позволил выявить следующие объекты:

Таблица №18

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Московская область, Раменский район, д. Верея, Островецкое шоссе	8-963-630-31-31	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154340651/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154340651/</a>	12 000	23 000 000	1 917
2	Московская область, Люберецкий район, д. Мотяково	8-916-037-10-60	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1187554306">https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1187554306</a>	10 000	30 000 000	3 000
3	Московская область, Балашихинский район, Полтевское шоссе	8 (495) 518-58-58	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.53_ga_promnaznacheniya_736835135">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.53_ga_promnaznacheniya_736835135</a>	55 300	82 950 000	1 500
4	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово, ул. Индустриальная	8-903-589-78-78	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/149100008/">https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/149100008/</a>	10 000	31 500 000	3 150
5	Московская область, Ногинский район, с. Кудиново, ул. Центральная	8-903-718-61-55	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/154664362/">https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/154664362/</a>	11 000	22 500 000	2 045
6	Московская область, Раменский район, Островецкое с/пос	8-916-421-43-47	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/151603882/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/151603882/</a>	10 000	25 000 000	2 500
7	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна	8-903-117-92-28	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/148369542/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/148369542/</a>	12 600	19 990 000	1 587
8	Московская область, Ленинский район, д. Андреевское	8 (495) 755-28-15	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/149988661/">https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/149988661/</a>	11 000	21 578 000	1 962
9	Московская область, Ногинский район, ул. Электроугли, ул. Заводская	8-925-515-99-94	<a href="https://elektrougli.cian.ru/sale/suburban/154421707/">https://elektrougli.cian.ru/sale/suburban/154421707/</a>	38 000	114 000 000	3 000

Предложения по аренде объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения, расположенных на территории Московской области:

Таблица №19

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Быковское шоссе	8-916-627-80-77	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080</a>	800,0	320
2	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Опытное поле	8-926-812-68-18	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483</a>	520,0	350
3	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Пионерская	8-499-638-29-33	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/n456_sklad_1250_m_novoryazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/n456_sklad_1250_m_novoryazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958</a>	1 250,0	375
4	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Гаражная, 4	8-915-227-59-93	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/</a>	365,00	400
5	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Фурманова	8-903-136-00-33	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_440_m_912960244">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_440_m_912960244</a>	440,00	378
6	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе	8-916-627-80-77	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_400_m_881468771">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_400_m_881468771</a>	400	200
7	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе	8-916-627-80-77	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_240_m_881451117">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_240_m_881451117</a>	240	320
8	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе	8-916-601-02-40	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/8208424/">https://www.cian.ru/rent/commercial/8208424/</a>	820	274
9	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Шоссейная, 40	8-926-370-48-95	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/148826125/">https://www.cian.ru/rent/commercial/148826125/</a>	1200	330

Таблица №20

№ п/п	Сегмент рынка	Количество выявленных предложений, шт.	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.	Источники информации
1	Объекты производственно-складского назначения (предложение)	9	12 835	50 000	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> <a href="http://dom.59.ru/realty/sell/">http://dom.59.ru/realty/sell/</a> <a href="http://www.metrosphera.ru/">http://www.metrosphera.ru/</a>
2	Объекты производственно-складского назначения (аренда)	9	200 руб./кв.м./мес.	400 руб./кв.м./мес.	
3	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения	9	1 500	3 150	

**Выводы:**

Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объектов оценки, а также их текущее использование, рыночная стоимость и рыночная арендная ставка, могут находиться в диапазонах:

Таблица №21

№ п/п	Объект оценки	Диапазон, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	Диапазон, в котором может находиться рыночная аренда объекта оценки, руб./кв.м./мес.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	10 000 - 12 000	250 - 350
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	10 000 - 12 000	250 - 350
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	50 000 - 70 000 за объект целиком	-
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	2 000 - 3 000	-

#### 8.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКАХ, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

##### Структура земельного рынка

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на 7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. сельскохозяйственного назначения;
2. населённых пунктов;
3. промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование. Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований<sup>4</sup>. Например, вид использования «под индивидуальное жилищное строительство», «под строительство многофункционального производственно-складского комплекса», «под сельскохозяйственное производство» и т.д. Более того, земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешенный вид использования. Например, вид использования земельного участка «для ведения садоводства и огородничества» может быть разрешенным видом использования, как для земель населенных пунктов, так и для земель сельскохозяйственного назначения.

<sup>4</sup> 24 декабря 2014 г. вступил в силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Согласно классификатору все земельные участки поделены на 12 групп: в первую группу объединены виды участков, касающиеся сельского хозяйства, во вторую - жилой застройки, в третью - образования, здравоохранения и культуры и т.д. Всего в классификаторе 81 вид разрешенного использования участков - например, овощеводство в первой группе, передвижное жилье - во второй, ветеринарное обслуживание - в третьей.

Вид разрешённого использования для каждого участка определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков). Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Важно понимать, что в рыночном обороте находятся участки не всех категорий и видов использования. Особенностью рынка земли выступают ограничения, накладываемые государством на приобретение и (или) использование права собственности на землю как специфического товара, эксплуатация которого подчинена не только требованиям частного, но и общественного блага. По действующему законодательству сделки с землей возможны из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель населенных пунктов (поселений). Земли других категорий либо изъяты из оборота полностью, либо ограничены в обороте.

Землями населенных пунктов (согласно ст.83 Земельного кодекса РФ) признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Черта городских, сельских поселений представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Землями сельскохозяйственного назначения (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ) признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Землями промышленности (согласно ст. 88 Земельного кодекса РФ) признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, обслуживающих их объектов.

Виды земельных участков, которые находятся в обороте на земельном рынке Московской области, представлены на схеме «Структура земельного рынка купли-продажи». Оборот именно таких видов участков характерен для большинства российских регионов.



Структура земельного рынка купли-продажи

В структуре предложения земельного рынка Московской области можно выделить следующие участки в зависимости от видов использования:

- земли под строительство многоквартирных жилых домов;
- земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (торгово-офисного и административного назначения);
- земли под промышленную застройку (включают: земли под строительство объектов коммунального назначения и земли промышленного назначения);
- земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земли личных подсобных хозяйств (ЛПХ);

- земли садоводства;
  - земли сельскохозяйственного производства;
  - земли крестьянско-фермерских хозяйств;
  - земли под строительство баз отдыха.
- } *ввиду малой численности предложений не выделяются отдельно в структуре рынка*

### Обзор рынка земельных участков промышленного назначения Московского региона

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х гг.

Особо благотворно повлиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости. Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение характеристик. В результате их применения, в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Отдел консалтинга компании Skladman USG, подготовил обзор рынка земли промышленного назначения Московского региона. По результатам исследования, на данном инфографике были проведены основные выводы в цифрах.

### Состояние земельного рынка Московского региона

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га.) в Московском регионе (МКАД до границ МО)

	Всего по данным росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во, шт.	3 297	2 301	204
Га	20 774	20 789	2 736

### Анализ общего количества участков и общего количества предложений

Общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 249 земельных участков.

Параметры использованных при исследовании земельных участков:

- Расстояние от МКАД;
- Направление (федеральная трасса);
- Обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- Степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

Анализ количества застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Brownfield	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		кол-во	Га	средняя площадь, Га	кол-во	Га	средняя площадь, Га
1-2 Га	МКАД-А107	1 956	3 355	1.7	27	41	1.5
3-5 Га	МКАД-А107	373	1 430	3.8	11	43	3.9
5-20 Га	МКАД-МО	799	7 225	9.0	11	115	10.4
20-50 Га	МКАД-МО	129	3 782	29.3	2	50	25.2
от 50 Га	МКАД-МО	40	4 980	124.5	-	-	-
<b>Итого</b>		<b>3 297</b>	<b>20 774</b>		<b>51</b>	<b>249</b>	

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



## Анализ количества незастроенных земельных участков

Greenfield	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		кол-во	Га	средняя площадь, Га	кол-во	Га	средняя площадь, Га
1-2 Га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 Га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 Га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8
20-50 Га	МКАД-МО	106	3 044	28.7	28	841	30.0
от 50 Га	МКАД-МО	68	7 579	111.5	9	1 000	111.1
<b>Итого</b>		<b>2 301</b>	<b>20 789</b>		<b>204</b>	<b>2 736</b>	

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

## Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков - кол-во, шт.



## Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков - общая площадь, Га



## Анализ сделок на земельном рынке 2015-2016 гг.

Согласно статистическим данным Росреестра всего в Московской области за 2016г. выросло количество сделок в 4 раза, а в пересчете на площадь - в 3,6 раза. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раз.

\*В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

## Анализ общего количества сделок по данным Росреестра

Росреестр	2015	2016
Количество сделок	53	220
Площадь, га	126,8	462,0
Средневзвешенная стоимость, руб./га	91 571 220	50 320 453

Средний размер участка снизился на 1,2% с 2,39 га. в 2015 году до 2,1 га. В 2016 году.



Источник: <http://sklad-man.com/ru/content/news/5750-obzor-rinka-zemli-promishlennogo-naznacheniya-moskovskogo-regiona>

Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона

Индикаторы рынка:

- Общее предложение складских объектов в Московском регионе - 12,85 млн м<sup>2</sup>
- Объем введенных складских площадей в I квартале 2017 г. - 109 тыс. м<sup>2</sup>
- Общий объем сделок в I квартале 2017 г. - 153 тыс. м<sup>2</sup>
- Доля вакантных площадей - 10,4%
- Средняя запрашиваемая ставка аренды - 3 800 руб./м<sup>2</sup> /год\*
- Средняя запрашиваемая цена продажи - 38 000 руб./м<sup>2</sup>\*\*

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. общее предложение качественных складских площадей класса А и В в Московском регионе составило около 12,85 млн м<sup>2</sup>. Наибольшее количество складских объектов сконцентрировано в южной части Московского региона. Объем ввода в I квартале 2017 г. на 23% превысил аналогичный показатель 2016 г. Одними из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2017 г., стали корпус 2.4 площадью 25 000 м<sup>2</sup> в рамках логистического парка «Север 2» и корпус С1 площадью 20 000 м<sup>2</sup> в логистическом парке «Дмитров». Следует отметить, что более 90% введенных в I квартале 2017 г. складских площадей расположено на севере Московского региона.

В I квартале 2017 г. спрос превысил объем ввода на 29%, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке складской недвижимости Московского региона



Основные индикаторы рынка по направлениям				
	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м2	3 167	4 247	3 296	2 142
Класс А	2 556	3 722	2 320	1 820
Класс В	611	526	976	322
Вакантные площади, м2	497	299	307	236
Вакантные площади, %	15,7	5,4	9,3	11,0
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м2/год	3 850	3 800	3 300	3 900
Запрашиваемая ставка аренды, класс В, руб./м2/год	3 200	2 900	2 800	3 500

\* Ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

\*\* Цена продажи не включает НДС.

### Спрос

По итогам I квартала 2017 г. объем сделок покупки и аренды в Московском регионе составил 153 000 м<sup>2</sup>, что почти в два раза ниже аналогичного показателя за 2016 г. В то же время количество сделок за первые три месяца 2017 г. сопоставимо с результатами I квартала прошлого года, что иллюстрирует серьезное уменьшение (на 41%) среднего размера заключающихся в начале года сделок.

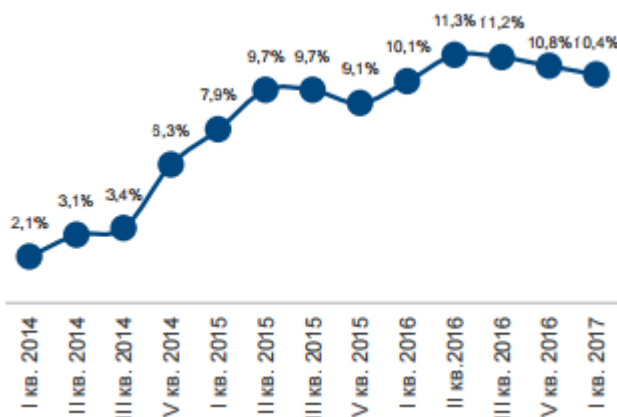
Наибольший объем спроса на складские объекты в Московском регионе в I квартале 2017 г. сформирован ритейлерами и дистрибьюторами



Источник: Colliers International

Крупнейшими сделками в данных сегментах стала аренда компанией «Все Инструменты» более 20 000 м<sup>2</sup> в индустриальном парке «Белая Дача», а также аренда компанией Reckitt Benckiser 15 000 м<sup>2</sup> в складском комплексе «Клин Лоджистикс». 54% складских площадей в I квартале 2017 г. было арендовано и куплено на южных направлениях Московского региона. По итогам I квартала 2017 г. наибольшая доля вакантных площадей наблюдалась на севере Московского региона, а наименьшая - на западе.

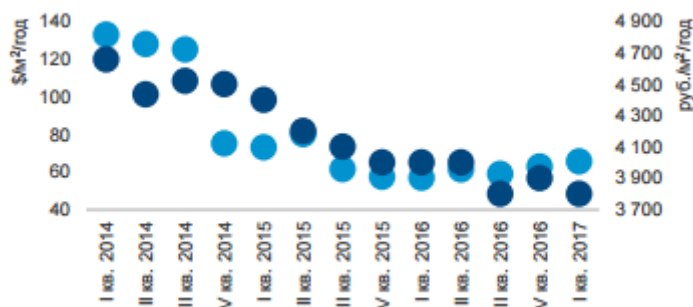
В связи с умеренным вводом спекулятивных объектов доля вакантных площадей в Московском регионе постепенно снижается



**Ставки аренды**

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе по итогам I квартала 2017 г. составила 3 800 руб./м2 /год. Следует отметить, что наиболее низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона, что прежде всего связано с высокой загруженностью федеральных трасс восточного направления.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А находится в диапазоне 3 300-4 000 руб./м2 /год в зависимости от расположения складского комплекса



**Тенденции и прогнозы**

По прогнозам Colliers International, существенных изменений в структуре спроса в 2017 г. не произойдет, сегмент ритейлеров и дистрибьюторов будет поглощать наибольший объем качественных складских объектов. На текущий момент мы наблюдаем интерес ряда ритейлеров к аренде блоков более 20 000 м2 , в связи с чем объем сделок к концу 2017 г. будет сопоставим с показателем 2016 г. Как и в 2016 г. Московский регион предлагает большой объем качественных складских площадей в существующих проектах, поэтому мы ожидаем, что основной объем сделок в 2017 г. будет заключен именно в существующих складских комплексах. На фоне стабильного спроса и умеренного ввода качественных складских объектов в Московском регионе доля вакантных площадей продолжит свое снижение.

Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017		
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м2
Логопарк «Север 2», фаза 2	«Логопарк Девелопмент»	43 100
Технопарк «Успенск»	Агрокомплекс Ногинский	42 000
Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А	«Промтехальянс»	31 900
ПСК «Атлант Парк», корпус Ж9	«ПСК Атлант-Парк»	31 200
Складской комплекс «Бережки 2», корпус 3, 4	«Коледино Стройиндустрия»	20 000

Источник: [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1\\_industrial\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_industrial_rus.pdf?la=ru-RU)

**8.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДАННЫХ ФАКТОРОВ**

Представлены в п.п. 8.4

## 8.6 ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на рыночную стоимость объектов оценки не выявлено.

## 8.7. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов оценки можно выделить следующие факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость:

Для объектов недвижимого имущества - производственно-складских зданий:

1. Местоположение;
2. Площадь объекта;
3. Техническое состояние;
4. Материал основных конструктивных элементов здания;
5. Тип объекта.

Для объектов недвижимого имущества - земельных участков:

1. Категория земельного участка;
2. Вид разрешенного использования земельного участка;
3. Площадь;
4. Местоположение;
5. Возможность подведения коммуникаций.

## 8.8. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимого имущества в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимого имущества, состояния объектов оценки и пр.

Ценообразующие факторы для производственно-складских зданий

Таблица №22

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объект оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Не влияет, поскольку подобраны объекты-аналоги, предлагавшиеся на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 30%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
5. Местоположение	до 30%	«Сборник рыночных корректировок СРК-2016» Яскевич Е.Е. - Научно-практический центр профессиональной оценки, г. Москва, 2016 г.
6. Общая площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
7. Техническое состояние здания	до 40%	
8. Материал основных конструктивных элементов здания	до 40%	
9. Тип объекта	до 25%	

Ценообразующие факторы для земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования: для производственной деятельности:

Таблица №23

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А.,

ва		Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Не влияет, поскольку подобраны объекты-аналоги, предлагавшиеся на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 30%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
5. Местоположение	до 30%	«Сборник рыночных корректировок СРК-2016» Яскевич Е.Е. - Научно практический центр профессиональной оценки, г. Москва, 2016 г.
6. Общая площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
7. Коммуникации	до 25%	

### 8.9. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не выявлены

### 8.10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированных объектов недвижимого имущества, т.е. к объектам, на которые существует спрос, которые покупаются, продаются и арендуются на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта определяется соотношением спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемому объекту на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №24

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов. Анализ ликвидности объектов оценки- зданий производственно-складского назначения, а также земельного участка под ними.

Таблица №25

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объекты оценки расположены в пос. Малаховка Люберецкого района Московской области в 15 км. от МКАД.	Положительное
Состояние имущества	Общее техническое состояние объектов недвижимого имущества характеризуется как хорошее. Физический износ объектов оценки, в среднем, составляет около 40%*. Земельные участки не подвержены износу и устареваниям.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Объекты оценки полностью соответствуют всем современным используемым нормам и технологиям в строительстве.	Положительное

Масштабность	Общая площадь объектов оценки не превышает 1500 кв.м., подобная площадь является типичной для рынка купли-продажи объектов производственно-складского назначения, расположенных на территории Московской области.	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки предоставлены правоустанавливающие документы. Право собственности принадлежит ООО «НИК-Е» согласно данным свидетельств о государственной регистрации прав и выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.	Положительное
Степень уникальности объекта	Объекты оценки являются типичными представителями сегмента производственно-складской недвижимости, а также земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования: для производственной деятельности, их нельзя отнести к уникальным.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на объекты производственно-складского назначения, расположенные на территории Московской области достаточен.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Большинство экспертов полагают, что рынок производственно-складской недвижимости в 2017 году будет находиться в состоянии спада, прогнозируется небольшое падение цен и арендных ставок <sup>5</sup> .	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В Московской области достаточно покупателей, которых может заинтересовать приобретение объектов оценки.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации: – <a href="https://metrosphera.ru/">https://metrosphera.ru/</a> ; – <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> ; – <a href="https://www.beboss.ru/">https://www.beboss.ru/</a> – <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a> .	Положительное

\*Примечание: величина физического износа объектов оценки определена в рамках расчетов рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом в п. 9.3.1.

Учитывая вышесказанное, объекты можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

#### 8.11 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Факторы, влияющие на спрос для производственно-складских зданий:

1. Местоположение;
2. Площадь объекта;
3. Техническое состояние;
4. Материал основных конструктивных элементов здания;
5. Тип объекта.

Факторы, влияющие на спрос земельных участков:

1. Категория земельного участка;
2. Вид разрешенного использования земельного участка;
3. Площадь;
4. Местоположение;

<sup>5</sup> Источники:

- <http://sklad-man.com/ru/content/news/5750-obzor-rinka-zemli-promishlennogo-naznacheniya-moskovskogo-regiona>
- [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1\\_industrial\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_industrial_rus.pdf?la=ru-RU)

## 5. Возможность подведения коммуникаций.

В текущих условиях рынка недвижимого имущества, срок экспозиции составит от 3 до 6 месяцев.

### 8.12 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Объекты оценки обладают средней степенью ликвидности, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев. Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объектов оценки, а также их текущее использование, рыночная стоимость и рыночная арендная ставка, могут находиться в диапазонах, представленных в п. 8.3.

### 8.13 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка производственно-складской недвижимости, а также земельных участков, показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории Московской области достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

### 9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

#### 9.2.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

#### 9.2.1.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для объектов оценки:

1. Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
2. Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;

В рамках доходного подхода воспользуемся методом капитализации, т.к. рынок аренды помещений и зданий производственно-складского назначения достаточно развит.

Для объекта оценки:

1. Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.

Данный объект оценки представляет собой узкоспециализированный объект вспомогательного назначения, подобные объекты, как правило реализуются в комплексе производственно-складской базы. Оценщику не удалось выявить предложений по сдаче в аренду аналогичных объектов, либо объектов, имеющих аналогичные технические характеристики, в силу данного факта Оценщиком было принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для данного объекта оценки.



### 9.2.1.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Приведены ниже в тексте отчета.

### 9.2.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

#### 9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таблица №26

Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Затратный подход			
Метод сравнительной стоимости единицы	Недвижимое имущество	Наличие сопоставимых аналогов в сборниках, а также есть данные о технических характеристиках (площадь, объем, состав конструктивных элементов)	Да
Метод количественного обследования	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Наличие информации о затратах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом	Нет
Метод разбивки по компонентам	Улучшения, находящиеся на земельном участке	Наличие информации для каждого компонента здания в различных справочниках и изданиях	Нет

Учитывая цель оценки, в рамках затратного подхода рассчитываются улучшения, с учетом стоимости прав на земельный участок. В рамках затратного подхода для оценки объектов производственно-складского назначения применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках. Земельный участок рассчитывается методом сравнения продаж.

#### 9.2.2.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Приведены ниже в тексте отчета.

### 9.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

**9.2.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Таблица №27

Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Метод сравнения продаж	Недвижимое имущество	Наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемому	Да
Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости включающему в себя оцениваемый земельный участок	Нет
Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	Нет

Для объектов оценки:

1. Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
2. Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;

Поскольку рынок купли-продажи объектов производственно-складского назначения на территории Московской области достаточно развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

Для объекта оценки:

1. Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.

Данный объект оценки представляет собой узкоспециализированный объект вспомогательного назначения, подобные объекты, как правило реализуются в комплексе производственно-складской базы. Оценщику не удалось выявить предложений по продаже аналогичных объектов, либо объектов, имеющих аналогичные технические характеристики, в силу данного факта Оценщиком было принято решение отказаться от применения методов сравнительного подхода для данного объекта оценки.

**9.2.3.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Приведены ниже в тексте отчета.

**9.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДХОДОВ**
**9.3.1. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.**

В данной работе расчет стоимости зданий производственно-складского назначения и сооружений вспомогательного назначения (бензохранилище) производится при помощи метода сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и др. виды благоустройства и конструктивных решений). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПБС, УПСС, УПВС, Ко-Инвест и т.д.).

В общем случае рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C^{ЗАТР} = C_{\text{замещ}} \times \left( 1 - \frac{I_{\text{COB}}}{100} \right) \times \text{ПП} \times \text{НДС}$$

где:

$C_{\text{замещ}}$  - затраты на замещение объекта оценки на дату оценки без учета износа и устареваний,

$I_{\text{COB}}$  - совокупный износ на дату оценки,

ПП - коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль (если присутствует внешнее устаревание, то ПП равна нулю),

НДС - коэффициент, учитывающий НДС,

$C^{ЗАТР}$  - затраты на воспроизводство (замещение) улучшений с учетом совокупного износа.

В данной работе расчет стоимости объектов оценки производится при помощи **метода сравнительной единицы**, который предполагает расчет стоимости строительства единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания/сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и др. виды благоустройства и конструктивных решений). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПБС, УПСС, УПВС, Ко-Инвест и т.д.).

Показатели стоимости зданий и сооружений учитывают стоимость затрат на замещение, в том числе накладные расходы, плановые накопления и различного рода затраты, как-то: затраты по временным зданиям и сооружениям, за исключением возвратных сумм; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; доплата строительным организациям за передвижной характер работ; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты на содержание дирекции строящихся предприятий и технадзора и др.

Стоимость затрат на замещение зданий и сооружений включает стоимость всех общестроительных работ, а также санитарно-технических и электротехнических работ в тех зданиях, где это необходимо по технологическим правилам и нормам.

Стоимость фундаментов под технологическое оборудование, технологических подпольных каналов, технологического оборудования, электросилового оборудования и т.п. восстановительной стоимостью не учитывается и определяется при переоценке оборудования. Укрупненные показатели составлены в виде по объектных таблиц, которые включают стоимость затрат на замещение всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

а) санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, другие виды благоустройства);

б) электрических и слаботочных устройств - освещение, радио, телефон и др. Восстановительная стоимость не учитывает затрат на технологическое оборудование, мебель и инвентарь.

При определении стоимости затрат на замещение оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства по объектам-аналогам умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Расчет производился методом сравнительной единицы.

Затраты на замещение объектов оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

В данном Отчете затраты на замещение рассчитываются с использованием данных о стоимости типового строительства из специализированных справочников (сборник КО-Инвест «Промышленные здания», 2015 года и сборник КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», 2014 года).

$$C_0 = C_{1м3} \times S_0 \times \text{КП} \times \text{КН} \times \text{КМ} \times \text{КВ} \times \text{КПП},$$

где

$C_0$  - затраты на замещение объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату оценки);

$C_{1м3}$  - укрупненные показатели стоимости строительства (УПВС, УПСС, типовой проект) на единицу объема (площади) зданий, длины сооружений, передаточных устройств в базисном уровне цен.

$S_0$  - объем (площадь) оцениваемого объекта;

КП - коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров объекта по объему (площади) и конструктивному исполнению;

Крег.-кл. - регионально-климатический коэффициент, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ», раздел «Корректирующие коэффициенты»;

Крег.-эк. - регионально-экономический коэффициент, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ», раздел «Корректирующие коэффициенты»;

Кинфл. - отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде;

Кинфл. - отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде;

Таблица №28

№	Наименование сооружения	Площадь, кв.м. / Протяженность, м	Объем, куб.м	Источник информации (наименование сборника Ко-Инвест, стр.)	Код аналога	Класс конструктивной системы	Расценка за 1 единицу измерения, руб.	Расценка за 1 единицу измерения с учетом корректировок, руб.	Ед.изм.	Коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм.)	Регионально-экономический коэффициент (Крег.-эк.)	На изменение цен после издания справочника (К <sub>инфл.</sub> )	Прибыль предпринимателя	НДС	Затраты на замещение, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	645,3	3431	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», 2015г., с. 47	ruПЗ.01.000.0 037	КС-1/КС-1	2 258,79	2 258,79	руб. / куб.м.	1	1	1,096	1	1,18	<b>10 022 802</b>
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	1273	6311	Справочник Ко-Инвест «Промышленные здания», 2015г., с. 109	ruПЗ.03.000.0 124	КС-1/КС-1	3 686,21	3 686,21	руб. / куб.м.	1	1	1,096	1	1,18	<b>30 086 441</b>
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	-	146 (общий)	Справочник Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», 2014г., с. 125	ИЗ.07.034.000 6	КС-10/КС-10	15 705	15 705,00	руб. / куб.м.	1	1	1,119	1	1,18	<b>3 027 631</b>

**Примечания к таблице:**

1. Коэффициент на различие в сейсмичности для Московской области согласно справочнику Ко-Инвест «Промышленные здания, 2015г.» равен **1,00**.
2. Регионально-экономические коэффициенты для Московской области согласно справочнику Ко-Инвест «Промышленные здания, 2015г.», составляют:

Таблица №29

Класс конструктивной системы	Значение коэффициента
КС-1	1,00
КС-1А	1,00
КС-2	1,00
КС-3	1,00
КС-4	1,00
КС-5	1,00
КС-6	1,00
КС-7	1,00
КС-8	1,00
КС-9	1,00
КС-10	1,00
КС-11	1,00
КС-12	1,00
КС-13	1,00
КС-14	1,00
КС-15	1,00

3. Корректировка на изменение цен производится исходя из Индекса на СМР для Московской области.

Для объектов-аналогов - производственно-складских зданий, подобранных из справочника Ко-Инвест «Промышленные здания» 2015 года:

Таблица №30

Год	Индекс	Источник информации
4 кв. 2014	6,77	Письмо Минстроя России от 13.11.2014 № 25374-ЮР/08 "О рекомендуемых к применению в IV квартале 2014 года индексах изменения сметной стоимости" Источник: <a href="http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html">http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html</a>
1 кв. 2017	7,42	Письмо Минстроя России № 8802-ХМ/09 от 20.03.2017 г. "О рекомендуемых к применению в I квартале 2017 года индексах изменения сметной стоимости" Источник: <a href="http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html">http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html</a>
<b>Индекс</b>	<b>1,096</b>	

Для объекта-аналога - бензохранилища, выбранного из справочника Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2014 года:

Таблица №31

Год	Индекс	Источник информации
4 кв. 2013	6,63	Письмо Минстроя России от 12.11.2013 № 21331-СД/10 "О рекомендуемых к применению в IV квартале 2013 года индексах изменения сметной стоимости" Источник: <a href="http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html">http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html</a>
1 кв. 2017	7,42	Письмо Минстроя России № 8802-ХМ/09 от 20.03.2017 г. "О рекомендуемых к применению в I квартале 2017 года индексах изменения сметной стоимости" Источник: <a href="http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html">http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html</a>
<b>Индекс</b>	<b>1,119</b>	

**Прибыль предпринимателя** - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Для объектов оценки характерно внешнее устаревание, обусловленное местоположением и сложившейся экономической ситуацией. В данном случае внешнее устаревание присутствует, основное условие существования внешнего устаревания для зданий и сооружений - отсутствие прибыли предпринимателя (к.т.н. Яскевич Е.Е., НПЦПО, «Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости»). Таким образом, прибыль предпринимателя отсутствует. **Кпп=1**

#### Расчет совокупного износа объекта

При расчете накопленного износа принимается во внимание физический, функциональный и экономический (внешний) износ. Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_n = 1 - ((1 - И_ф) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_в)),$$

#### Расчет совокупного износа объекта

При расчете накопленного износа принимается во внимание физический, функциональный и экономический (внешний) износ. Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_n = 1 - ((1 - И_ф) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_в)),$$

где:

$И_n$  - накопленный износ;

$И_ф$  - физический износ объекта;

$И_{функц}$  - функциональное устаревание объекта;

$И_в$  - внешнее (экономическое) устаревание объекта.

#### Определение величины физического износа здания

Расчет физического износа производится методами:

- Метод экспертизы состояния:
  - o С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
  - o Для объекта в целом.
- Метод эффективного возраста:
  - o С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
  - o Для объекта в целом.

#### Физический износ при расчете методом эффективного возраста

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$И_{физ} = \frac{ЭВ}{ОЭЖ} \times 100\%$$

где: ЭВ - эффективный возраст (срок использования здания или сооружения).

ОЭЖ - общая экономическая жизнь (общий планируемый срок использования здания) - определяется в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», М., 1991 г.

Издание «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения. Нормы проектирования» ВСН 58-88 (р), М, 1990 г.

Срок службы определен в соответствии с Классификацией производственных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий:

Таблица №32

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы – железобетонные или кирпичные; перекрытия – железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
II	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы – железобетонные или кирпичные; перекрытия – железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы – железобетонные; перекрытия – деревянные	100
IV	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы – кирпичные или деревянные; перекрытия – деревянные	80
V	Здания деревянные; стены – бревенчатые или брусчатые	50
VI	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VII	Облегченные здания	15
VIII	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Источник информации: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

## Определение величины физического износа объектов оценки

Таблица №33

№ п/п	Объект оценки	Год постройки	Нормативный срок службы здания, лет.	Величина физического износа объекта оценки, %
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	1960	150	38,00%
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	1958	150	39,33%
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	1958	60*	98,33%

\*Примечание: нормативный срок службы сооружения - бензохранилище составляет 60 лет. Установлен согласно нормам амортизационных отчислений, код нормы амортизации 20236 (источник: <http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html>).

**Функциональное (моральное) устаревание** - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- 1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;
- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Оценщиком функциональное устаревание не выявлено, поскольку конструктивные элементы объектов оценки полностью соответствуют всем современным характеристикам. Поэтому величина функционального устаревания объектов принимается равной 0.

**Экономическое устаревание (внешний износ)** объекта выражается в снижении функциональной пригодности, вызванной внешними по отношению к нему негативными факторами: неудачное местоположение, изменение окружающей инфраструктуры, наличие конкуренции, изменение экономической ситуации на рынке, законодательных решений и т.д. Величина экономического устаревания объектов оценки определяется согласно статье к.т.н. Яскевича Е.Е. «Мониторинг №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ»<sup>6</sup>:

Таблица №34

№ п/п	Местоположение	Тип недвижимости	Прибыль предпринимателя	Внешний износ
1	10..30 км. от МКАД	Производственные здания/ помещения класса «С»	28	4
2	30..60 км. от МКАД	Производственные здания/ помещения класса «С»	16	10
3	70..90 км. от МКАД	Производственные здания/ помещения класса «С»	7	25

<sup>6</sup> <http://срса.ru/Publications/016/>

Объекты оценки расположены в 15 км. от МКАД, таким образом величина экономического устаревания для объектов оценки составляет 4%.

Итоговый расчет затрат на замещение объектов оценки с учетом накопленного износа сведен в таблицу ниже.

Таблица №35

№	Наименование объекта	Физический износ объекта оценки, %	Экономическое устаревание объекта оценки, %	Функциональное устаревание объекта оценки, %	Накопленный износ, %	Затраты на замещение, руб.	Затраты на замещение с учетом накопленного износа, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	38,00%	4,00%	0,00%	40,00%	10 022 802	6 013 681
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	39,33%	4,00%	0,00%	42,00%	30 086 441	17 450 136
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	98,33%	4,00%	0,00%	98,00%	3 027 631	60 553

#### Расчет стоимости земельного участка

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые, на наш взгляд, наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки, и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3, 4. Далее приведено описание объектов-аналогов.

#### Описание объектов-аналогов:

Таблица №36

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов
Источник		<a href="https://ramenskoye.">https://ramenskoye.</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://domodedovo">https://domodedovo</a>



		<a href="http://cian.ru/sale/suburban/154340651/">cian.ru/sale/suburban/154340651/</a>	<a href="http://lyubertsy/zemelnye-uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1187554306">/lyubertsy/zemelnye-uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1187554306</a>	<a href="http://balashiha/zemelnye-uchastki/uchastok_5.53_ga_promnaznacheniy_a_736835135">balashiha/zemelnye-uchastki/uchastok_5.53_ga_promnaznacheniy_a_736835135</a>	<a href="http://.cian.ru/sale/suburban/149100008/">.cian.ru/sale/suburban/149100008/</a>
Продавец		8-963-630-31-31	8-916-037-10-60	8 (495) 518-58-58	8-903-589-78-78
Адрес		Московская область, Раменский район, д. Верея, Островецкое шоссе	Московская область, Люберецкий район, д. Мотяково	Московская область, Балашихинский район, Полтевское шоссе	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово, ул. Индустриальная
Общая площадь	м2	12 000	10 000	55 300	10 000
Цена	руб.	23 000 000	30 000 000	82 950 000	31 500 000
Цена, 1 кв.м.	руб.	1 917	3 000	1 500	3 150
Передаваемые права		собственность	собственность	аренда (долгосрочная)	собственность
Расстояние от МКАД, км.		18	16,3	23,7	14

### Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если объект оценки по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если объект оценки по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

1. **Поправка на право собственности** - необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка проводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности, объекты-аналоги №1,2,4 также предлагаются на праве собственности, корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 не проводится. Объект-аналог №3 принадлежит на праве пользования по договору аренды сроком на 49 лет (долгосрочная аренда), корректировка для объекта-аналога №3 составляет +17,65%\*.

\*Примечание: согласно данным использованного источника имеется отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности, в нашем же случае имеется обратное отношение, таким образом величина корректировки определялась по формуле:

$$(1/0,85 - 1) \times 100\% = +17,65\%$$

2. **Поправка на условия финансирования** - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. **Поправка на дату продажи** - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. **Поправка на скидку при продаже** - учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению Оценщика необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым земельным участком. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости, рассчитанной на базе цен предложения, интервью с практикующими брокерами, а также, на базе оценочного опыта.

Скидка на торг для объекта оценки, учитывая сложившееся кризисное состояние рынка недвижимости Московской области была принята в размере среднего значения скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку при неактивном рынке и составила 18,6% (согласно табл. ниже).

Таблица №38

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

**Примечание.** «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

5. **Поправка на местоположение/местонахождение** - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Корректировка проводится согласно данным «Сборника рыночных корректировок СРК-2016» Яскевич Е.Е. - Научно практический центр профессиональной оценки, г. Москва, 2016 г.

Величина корректировки определяется по следующей формуле:

$$K = PC_{00} / PC_{0A} - 1$$

где:

K - величина корректировки;

PC<sub>00</sub> - коэффициент, отражающий зависимость стоимости объекта оценки от удаленности от МКАД;

PC<sub>0A</sub> - коэффициент, отражающий зависимость стоимости объекта-аналога от удаленности от МКАД;

Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2016 регрессионное уравнение для объектов производственно-складского назначения, расположенных на территории Московской области имеет следующий вид:

$$PC = 16\,458 * (\text{Расстояние от МКАД})^{-0,688}$$

Таблица №39

№ п/п	Объект	Расстояние от МКАД	Формула для расчета величины корректировки	Величина корректировки, %
1	Объект оценки	15	-	-
2	Объект-аналог №1	18	$(16458 * 15^{-0,688}) / (16458 * 18^{-0,688}) - 1$	+13,36%

3	Объект-аналог №2	16,3	$(16458 \cdot 15^{-0,688}) / (16458 \cdot 16,3^{-0,688}) - 1$	+5,88%
4	Объект-аналог №3	23,7	$(16458 \cdot 15^{-0,688}) / (16458 \cdot 23,7^{-0,688}) - 1$	+36,99%
5	Объект-аналог №4	14	$(16458 \cdot 15^{-0,688}) / (16458 \cdot 14^{-0,688}) - 1$	-4,64%

К объектам аналогам применяются соответствующие корректировки.

**6. Корректировка на площадь.** При прочих равных условиях, большие по площади участки чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше.

Корректировки для каждой из групп относительно других рассчитывались как отношение мультипликаторов, приведенных в данной статье. Результаты расчетов сведены в таблицу ниже.

Таблица №40

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 52

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

«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,4 входят в диапазон по площади 1-2,5 га., корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 не проводится. Объект-аналог №3 входит в диапазон по площади 5-10 га., корректировка для объекта-аналога №3 составляет +15%.

**7. Поправка на целевое назначение** - данный фактор учитывает разрешенное использование земельного участка, возможность возведения на нем улучшений определенного вида. Объект оценки имеет вид разрешенного использования: для производственных целей. Все земельные участки объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, и имеют вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации объектов производственно-складского назначения. Корректировка не проводится.

**8. Корректировка на физические характеристики** учитывает такие факторы как рельеф, его форму. Все рассматриваемые объекты имеют многоугольную форму, рельеф ровный. Корректировка не проводится.

**9. Имеющиеся улучшения.** Принимается, что объект оценки - земельный участок является условно свободным. Аналоги - свободные земельные участки, корректировка не вводится.

**Определение весовых коэффициентов**

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left( \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[ 1 - \left( \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

**K<sub>B</sub>**- весовой коэффициент;

**K<sub>i</sub>** - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

**ABC(K<sub>i</sub>)** - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стои-

мости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

**K<sub>B</sub>** - весовой коэффициент;

**N** - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

**Примечание.** Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Таблица №41

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации производственно-складских объектов
Источник		Данные Заказчика	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154340651/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154340651/</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1187554306">https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1187554306</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.53_ga_promnaznacheniya_736835135">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.53_ga_promnaznacheniya_736835135</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/149100008/">https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/149100008/</a>
Продавец			8-963-630-31-31	8-916-037-10-60	8 (495) 518-58-58	8-903-589-78-78
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, ул. д.1 А	Московская область, Раменский район, д. Веря, Островцею шоссе	Московская область, Люберецкий район, д. Мотяково	Московская область, Балашихинский район, Полтевское шоссе	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово, ул. Индустриальная
Общая площадь	м2	17 061,0	12 000	10 000	55 300	10 000
Цена	руб.	-	23 000 000	30 000 000	82 950 000	31 500 000
Цена, 1 кв.м.	руб.	-	1 917	3 000	1 500	3 150
<b>Последовательные корректировки</b>						
Имущественные права	-	Собственность	собственность	собственность	аренда (долгосрочная)	собственность
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	17,65%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	264,75	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия сделки	-	Рыночные	Рыночные			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата предложения	-	24.04.2017	Апрель 2017 г.			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	1 917	3 000	1 765	3 150

Независимые корректировки						
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-18,60%	-18,60%	-18,60%	-18,60%
Величина корректировки	руб.	-	-356,56	-558,00	-328,29	-585,90
Местоположение		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, ул. д.1 А	Московская область, Раменский район, д. Верея, Островцеюкское шоссе	Московская область, Люберецкий район, д. Мотяково	Московская область, Балашихинский район, Полтевское шоссе	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово, ул. Индустриальная
Расстояние от МКАД	км	15	18	16,3	23,7	14
Величина корректировки	%	-	13,36%	5,88%	36,99%	-4,64%
Величина корректировки	руб.	-	256,11	176,40	652,87	-146,16
Площадь	м. кв.	17 061	12 000	10 000	55 300	10 000
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	264,75	0,00
Целевое назначение		Для строительства объектов производственно-складского назначения				
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность		Хорошая				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Физические характеристики (форма, рельеф)		Рельеф ровный				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Имеющиеся улучшения		Свободные земельные участки				
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	-5,24%	-12,72%	33,39%	-23,24%
Сумма корректировок	руб.	-	-100,45	-381,60	589,33	-732,06
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м <sup>2</sup>	руб.	-	1 817	2 618	2 354	2 418
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			13,36%	5,88%	51,99%	4,64%
Вес аналога	-		0,267	0,290	0,148	0,294
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		2 304,00				
Итоговая стоимость земельного участка округленно, в рублях		39 308 544				

На земельном участке кроме объектов оценки расположены прочие здания/постройки: 3-этажное здание, назначение: нежилое, административно-деловое, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А, собственником данного объекта недвижимого имущества является ООО «Управление механизации и транспорта-50» согласно данным выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50/001/001/2016-153159 от 05.09.2016г.

Согласно ст. 130 ГК РФ, Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом в силу данного факта при расчетах используется минимальная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации здания/сооружения.

Плотность застройки (процент застройки, коэффициент застройки) - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс.кв.м/га). Суммарная поэтажная площадь - суммарная площадь всех наземных этажей здания, включая площади всех помещений этажа (в т.ч. лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и др.) здания на участке.

Согласно СНиП 2.08.02-89\* "Общая площадь здания": Общая площадь производственных зданий определяется как сумма площадей всех этажей (включая технические, мансардный, цокольный и подвальные), причем площадь этажей зданий измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, многосветные помещения включаются в общую площадь только в пределах одного этажа.

Источник: <http://project.bulgaria-burgas.ru/density.htm>

В соответствии со СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» минимальные расстояния от жилых, общественных и вспомогательных зданий I и II степеней огнестойкости до прочих объектов следует принимать не менее 6 м., таким образом площадь земельного участка, необходимая для функционирования объектов оценки составит:

Таблица №42

№ п/п	Объект оценки	Характеристика земельного участка, необходимого для эксплуатации здания	Источник	Формула расчета площади земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта оценки	Площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации объекта оценки, кв.м.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	Площадь застройки + отступ 6 м. от каждой из стен	СНиП II-89-80. Строительные нормы и правила от 30.12.1980 г.	58,40 м. х 2 стены х 6 м. + 12,50 м. х 2 стены х 6 м. + 36 кв.м. х 4 угла + 645,30 кв.м.	1640,1
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	Площадь застройки + отступ 6 м. от каждой из стен		84,42 м. х 2 стены х 6 м. + 13,06 м. х 2 стены х 6 м. + 36 кв.м. х 4 угла + 1273 кв.м.	2586,8
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	Площадь застройки + отступ 6 м. от каждой из стен		-	0,0*

\*Примечание: объект оценки - бензохранилище представляет собой несколько отдельно стоящих резервуаров для топлива, данных о занимаемой площади земельного участка данными объектами не имеется (нет информации о площади объекта оценка по техническому паспорту), рыночная стоимость

объекта оценки определяется в рамках единственного подхода - затратного, для него не проводится процедура согласования. Итоговая рыночная стоимость всех объектов оценки представлена без учета стоимости долей земельного участка, приходящейся на каждый объект оценки, таким образом сделанное допущение не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Таблица №43

№ п/п	Объект оценки	Затраты на замещение с учетом накопленного износа, руб.	Площадь земельного участка, приходящаяся на объект оценки, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	Рыночная стоимость доли земельного участка, приходящейся на объект оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	6 013 681	1640,1	2 304,00	3 778 790	9 792 471
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	17 450 136	2586,8		5 959 987	23 410 123
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	60 553	0,0		0	60 553

### 9.3.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки:

- Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
- Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;

#### Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже. Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектами оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объектов оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объектов оценки, были проведены исследования и анализ

рынка производственно-складской недвижимости Московской области, так как вышеперечисленные объекты оценки, расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А используются в качестве производственно-складских зданий.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объектам оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объектов оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Таблица №44

**Объекты-аналоги для зданий производственно-складского назначения**

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604">https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604</a>	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/</a>	<a href="https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592">https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/</a>
Контакты		8 (495) 232-34-11	8 (495) 363-55-05	8 (495) 909-00-00	8 (495) 637-80-14
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, 9	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5	Московская область, Жуковский район, г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, Ярославский проезд, 12
Общая площадь	м2	3 442,0	1 800,0	459,7	2 796,0
Цена продажи/предложения	руб.	80 000 000	86 000 000	5 904 000	110 000 000
Цена 1м.кв	руб.	23 242	47 778	12 843	39 342
Состояние здания		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть

**Обоснование проведения корректировок.**
**Виды корректировок.**

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

**Первая группа.**

**1. Поправка на право собственности**- необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Объекты оценки принадлежат ООО «НИК-Е» на праве собственности. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности. Корректировка не проводится.

**2. Поправка на условия финансирования** - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

**3. Поправка на дату продажи** - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке не-



движимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

#### Вторая группа.

**4. Поправка на скидку при продаже.** Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Учитывая кризисное состояние рынка недвижимости Московской области, скидка на торг для объектов оценки была принята в размере среднего значения скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов при неактивном рынке и составила - 18% («Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.).

Таблица №45

**9.1.2. Неактивный рынок**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%

**5. Поправка на местоположение/местонахождение** - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Корректировка проводится согласно данным «Сборника рыночных корректировок СРК-2016» Яскевич Е.Е. - Научно практический центр профессиональной оценки, г. Москва, 2016 г.

Величина корректировки определяется по следующей формуле:

$$K = PC_{00} / PC_{0A} - 1$$

где:

K - величина корректировки;

PC<sub>00</sub> - коэффициент, отражающий зависимость стоимости объекта оценки от удаленности от МКАД;

PC<sub>0A</sub> - коэффициент, отражающий зависимость стоимости объекта-аналога от удаленности от МКАД;

Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2016 регрессионное уравнение для объектов производственно-складского назначения, расположенных на территории Московской области имеет следующий вид:

$$PC = 16\,458 * (\text{Расстояние от МКАД})^{-0,688}$$

Таблица №46

№ п/п	Объект	Расстояние от МКАД	Формула для расчета величины корректировки	Величина корректировки, %
1	Объекты оценки	15	-	-
2	Объект-аналог №1	10	$(16458 * 15^{-0,688}) / (16458 * 10^{-0,688}) - 1$	-24,34%

3	Объект-аналог №2	6	$(16458*15^{-0,688})/(16458*6^{-0,688})-1$	-46,76%
4	Объект-аналог №3	23,7	$(16458*15^{-0,688})/(16458*23,7^{-0,688})-1$	+36,99%
5	Объект-аналог №4	7	$(16458*15^{-0,688})/(16458*7^{-0,688})-1$	-40,81%

К объектам аналогам применяются соответствующие корректировки.

**6. Корректировка на площадь** - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной экспертной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости<sup>7</sup>.

Таблица №47

### Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Таблица №48

№ п/п	Объект оценки	Описание проведения корректировки
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	Объект оценки и объект-аналог №3 входят в диапазон по площади 300-1000 кв.м., корректировка для объекта-аналога №3 не проводится. Объекты-аналоги №1,2,4 входят в диапазон по площади >1000 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 составляет +3%.
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,4 входят в диапазон по площади >1000 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 не проводится. Объект-аналог №3 входит в диапазон по площади 300-1000 кв.м., корректировка для объекта-аналога №3 составляет -2%.

**7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)** - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №49

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89

<sup>7</sup>«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Объекты оценки и все объекты-аналоги - отдельно стоящие здания, корректировка не проводится.

**8. Корректировка на состояние здания** учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций. Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №50

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводится.

**9. Корректировка на наличие отопления** необходима в случае, когда один из объектов-аналогов является неотапливаемым помещением, в то время, когда объект оценки - отапливаемое помещение. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №51

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75

Объекты оценки - отапливаемые здания производственно-складского назначения, все объекты-аналоги также являются отапливаемыми, корректировка не проводится.

**Определение весовых коэффициентов**

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left[ \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right]}{\sum_{i=1}^N \left[ 1 - \left[ \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right] \right]}$$

**K<sub>B</sub>** - весовой коэффициент;

**K<sub>i</sub>** - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

**ABC(K<sub>i</sub>)** - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

**K<sub>B</sub>** - весовой коэффициент;

**N** - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

**Примечание.** Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки: Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;

Таблица №52

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_85973_2604">https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_85973_2604</a>	<a href="https://mytishchic.ru/sale/commercial/15533057_0/">https://mytishchic.ru/sale/commercial/15533057_0/</a>	<a href="https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592">https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592</a>	<a href="https://korolev.ci.ru/sale/commercial/155180561/">https://korolev.ci.ru/sale/commercial/155180561/</a>
Контакты			8 (495) 232-34-11	8 (495) 363-55-05	8 (495) 909-00-00	8 (495) 637-80-14
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, 9	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5	Московская область, Жуковский район, г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, Ярославский проезд, 12
Общая площадь	м2	645,3	3 442,0	1 800,0	459,7	2 796,0
Цена продажи/предложения	руб.		80 000 000	86 000 000	5 904 000	110 000 000
Цена 1м.кв	руб.	-	23 242	47 778	12 843	39 342
Корректировки						
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата продажи		24.04.2017 года	Апрель 2017г..			
Величина кор-	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ректировки						
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	23 242	47 778	12 843	39 342
Независимые корректировки						
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.	-	-4183,56	-8600,04	-2311,74	-7081,56
Место расположения		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, 9	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5	Московская область, Жуковский район, г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, Ярославский проезд, 12
Расстояние от МКАД	км.	15	10	6	23,7	7
Величина корректировки	%	-	-24,34%	-46,76%	36,99%	-40,81%
Величина корректировки	руб.	-	-5657,10	-22340,99	4750,63	-16055,47
Площадь	м. кв.	645,30	3 442,00	1 800,00	459,70	2 796,00
Величина корректировки	%	-	3,00%	3,00%	0,00%	3,00%
Величина корректировки	руб.	-	697,26	1433,34	0,00	1180,26
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние здания		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-39,34%	-61,76%	18,99%	-55,81%
Сумма корректировок	руб.	-	-9143,40	-29507,69	2438,89	-21956,77
Сумма абсолютных отклонений (без учета			27,34%	49,76%	36,99%	43,81%

та скидки на торг)						
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	14 098,60	18 270,31	15 281,89	17 385,23
Вес аналога	-		0,268	0,235	0,254	0,244
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях (с НДС)		16 195,54				
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях (с НДС)		10 450 982				

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки: Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;

Таблица №53

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв.м, инв. №11112, лит. В, в, в1	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604">https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604</a>	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/</a>	<a href="https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592">https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/</a>
Контакты			8 (495) 232-34-11	8 (495) 363-55-05	8 (495) 909-00-00	8 (495) 637-80-14
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, 9	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5	Московская область, Жуковский район, г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, Ярославский проезд, 12
Общая площадь	м2	1 273,0	3 442,0	1 800,0	459,7	2 796,0
Цена продажи/предложения	руб.		80 000 000	86 000 000	5 904 000	110 000 000
Цена 1м.кв	руб.	-	23 242	47 778	12 843	39 342
Корректировки						
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0

ректировки						
Дата продажи		24.04.2017 года	Апрель 2017г..			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	23 242	47 778	12 843	39 342
Независимые корректировки						
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.	-	-4183,56	-8600,04	-2311,74	-7081,56
Место расположения		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, 9	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5	Московская область, Жуковский район, г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:	Московская область, городской округ Королев, г. Королев, Ярославский проезд, 12
Расстояние от МКАД	км.	15	10	6	23,7	7
Величина корректировки	%	-	-24,34%	-46,76%	36,99%	-40,81%
Величина корректировки	руб.	-	-5657,10	-22340,99	4750,63	-16055,47
Площадь	м. кв.	1 273,00	3 442,00	1 800,00	459,70	2 796,00
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	-2,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	-256,86	0,00
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние здания		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-42,34%	-64,76%	16,99%	-58,81%
Сумма корректировок	руб.	-	-9840,66	-30941,03	2182,03	-23137,03

Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			24,34%	46,76%	38,99%	40,81%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	13 401,34	16 836,97	15 025,03	16 204,97
Вес аналога	-		0,270	0,237	0,248	0,245
<b>Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях (с НДС)</b>		<b>15 305,15</b>				
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях (с НДС)</b>		<b>19 483 456</b>				

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 24.04.2017г., составляет:

Таблица №54

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	10 450 982
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	19 483 456

### 9.3.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет покупать объект по цене больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить объект. Подход может показать верхнюю границу цены, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса покупателя.

Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Доходный подход реализуется методом капитализации доходов. Расчет производится по среднерыночным арендным ставкам.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;



## 6. Расчет рыночной стоимости.

Определение ПВД. В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади объекта оценки и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$TR = S \times Ca$$

где:

TR (totalrevenue) - потенциальный валовой доход;  
 S - площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;  
 Ca- арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>;

### Расчет рыночной арендной ставки для объектов оценки:

1. Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;
2. Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;

### Обоснование проведения корректировок

При корректировке арендных ставок объекта сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Характеристики аналогов приведены в таблице:

### Объекты-аналоги.

Таблица №55

Наименование	Ед. изм.	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское помещение	Производственно-складское здание
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080</a>	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483</a>	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/n456_sklad_1250_m_novorvazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/n456_sklad_1250_m_novorvazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/</a>
Контакты		8-916-627-80-77	8-926-812-68-18	8-499-638-29-33	8-915-227-59-93
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Быковское шоссе	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Опытное поле	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Пионерская	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Гаражная, 4
Общая площадь	м <sup>2</sup>	800,0	520,00	1 250,0	365,0
Арендная плата, руб./мес.		256 000,0	182 000,0	468 750,0	146 000,0
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	320	350	375	400
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание
Состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть

\*Согласно данным телефонных переговоров арендная ставка указана без учета коммунальных платежей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3, 4.

Для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с объектами оценки, потребовались следующие корректировки.

**1. Поправка на право собственности** - необходима в том случае, если при сдаче в аренду объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

**2. Поправка на условия финансирования** - необходима в том случае, если существуют условия при сдаче в аренду: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

**3. Поправка на дату** - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате сдачи в аренду от объектов оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

**4. Поправка на скидку при продаже** - учитывая, что корректировке подверглись арендные ставки на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемыми объектами. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости.

Учитывая кризисное состояние рынка недвижимости Московской области, скидка на торг для объектов оценки была принята в размере среднего значения скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов при неактивном рынке - 15% («Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.).

Таблица №56

Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

**5. Поправка на местоположение** - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены на территории пос. Малаховка Люберецкого района Московской области, корректировка не проводится.

**6. Корректировка на площадь** - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади стоимости. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения арендной ставки 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост величины арендной платы за 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной экспертной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости<sup>8</sup>.

<sup>8</sup>«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №57

**Матрица коэффициентов**

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Таблица №58

№ п/п	Объект оценки	Описание проведения корректировки
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,4 входят в диапазон по площади 300-1000 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 не проводится. Объект-аналог №3 входит в диапазон по площади >1000 кв.м., корректировка для объекта-аналога №3 составляет +3%.
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	Объект оценки и объект-аналог №3 входят в диапазон по площади >1000 кв.м., корректировка для объекта-аналога №3 не проводится. Объекты-аналоги №1,2,4 входят в диапазон по площади 300-1000 кв.м., корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 составляет -2%.

**7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются.** Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №59

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,92

Объекты оценки и объекты-аналоги №1,2,4 - отдельно стоящие здания, корректировка для объектов-аналогов №1,2,4 не проводится. Объект-аналог №3 - встроенные помещения, корректировка для объекта-аналога №3 составляет +11,11%\*.

\*Примечание: согласно данным справочника оценщика имеется отношение удельной арендной ставки встроенного применения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, в наше же случае имеется обратное отношение, таким образом величина корректировки определялась по формуле:

$$(1 / 0,90 - 1) = +11,11\%$$

**8. Корректировка на наличие отопления - необходима в том случае, когда в составе объекта оценки либо объекта-аналога имеются неотапливаемые площади.** Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №60

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Объекты оценки и все объекты-аналоги являются отапливаемыми зданиями/помещениями, корректировка не проводится.

**8. Корректировка на состояние объектов** учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №61

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводится.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки: Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А

Таблица №62

Наименование	Ед. из м.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское помещение	Производственно-складское здание
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimosost/proizvodstvo_800_m_881982080">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimosost/proizvodstvo_800_m_881982080</a>	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimosost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimosost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483</a>	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimosost/n456_sklad_1250_m_novorvazanskoe_sh_15km_ot_mkad_669504958">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimosost/n456_sklad_1250_m_novorvazanskoe_sh_15km_ot_mkad_669504958</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/</a>
Контакты			8-916-627-80-77	8-926-812-68-18	8-499-638-29-33	8-915-227-59-93
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Быковское шоссе	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Опытное поле	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Пионерская	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Гаражная, 4
Общая площадь	м2	645,3	800,0	520,00	1 250,0	365,0
Арендная плата, руб./мес.			256 000,0	182 000,0	468 750,0	146 000,0
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	-	320	350	375	400
Корректировки						
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0

Наименование	Ед. из м.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Дата предложения		24.04.2017	Апрель 2017г.			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб .	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб .	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб .	-	<b>320</b>	<b>350</b>	<b>375</b>	<b>400</b>
Независимые корректировки						
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Величина корректировки	руб .	-	-48,00	-52,50	-56,25	-60,00
Место расположения		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Быковское шоссе	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Опытное поле	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Пионерская	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Гаражная, 4
Расстояние от МКАД	км.	15	15	15	15	15
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		645,3	800,0	520,0	1 250,0	365,0
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%
Величина корректировки	руб .	-	0,00	0,00	11,25	0,00
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	11,11%	0,00%
Величина корректировки	руб .	-	0,00	0,00	41,66	0,00
Состояние здания		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб .	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-15,00%	-15,00%	-0,89%	-15,00%
Сумма корректировок	руб .	-	-48,00	-52,50	-3,34	-60,00
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб .	-	<b>272,00</b>	<b>297,50</b>	<b>371,66</b>	<b>340,00</b>
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,00%	0,00%	14,11%	0,00%

Наименование	Ед. из м.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Вес аналога	-		0,272	0,272	0,185	0,272
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях с учетом НДС		<b>316</b>				
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях без учета НДС		<b>268</b>				

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки: Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А

Таблица №63

Наименование	Ед. из м.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв.м, инв. №11112, лит. В, в, в1	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское помещение	Производственно-складское здание
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080</a>	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483</a>	<a href="https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/n456_sklad_1250_m_novoryazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958">https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/n456_sklad_1250_m_novoryazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/</a>
Контакты			8-916-627-80-77	8-926-812-68-18	8-499-638-29-33	8-915-227-59-93
Адрес		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Быковское шоссе	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Опытное поле	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Пионерская	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Гаражная, 4
Общая площадь	м2	1 273,0	800,0	520,00	1 250,0	365,0
Арендная плата, руб./мес.			256 000,0	182 000,0	468 750,0	146 000,0
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	-	<b>320</b>	<b>350</b>	<b>375</b>	<b>400</b>
<b>Корректировки</b>						
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата предложения		24.04.2017	Апрель 2017г.			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб.	-	<b>320</b>	<b>350</b>	<b>375</b>	<b>400</b>
<b>Независимые корректировки</b>						

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Величина корректировки	руб.	-	-48,00	-52,50	-56,25	-60,00
Место расположения		Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1А	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Быковское шоссе	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Опытное поле	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Пионерская	Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, ул. Гаражная, 4
Расстояние от МКАД	км.	15	15	15	15	15
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		1 273,0	800,0	520,0	1 250,0	365,0
Величина корректировки	%	-	-2,00%	-2,00%	0,00%	-2,00%
Величина корректировки	руб.	-	-6,40	-7,00	0,00	-8,00
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенные помещения	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	11,11%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	41,66	0,00
Состояние здания		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-17,00%	-17,00%	-3,89%	-17,00%
Сумма корректировок	руб.	-	-54,40	-59,50	-14,59	-68,00
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб.	-	<b>265,60</b>	<b>290,50</b>	<b>360,41</b>	<b>332,00</b>
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			2,00%	2,00%	11,11%	2,00%
Вес аналога	-		0,264	0,264	0,208	0,264
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях с учетом НДС		<b>309</b>				
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях без учета НДС		<b>262</b>				

Для определения рыночной стоимости объектов оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. ПВД составляет:

$$\text{ПВД} = \text{Ар} * \text{S} * 12$$

**Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет ДВД.**

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Величина неиспользования объектов оценки в рамках данного отчета принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица №64

**7.1.2. Неактивный рынок**

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Таким образом процент недозагрузки для объектов оценки составит 20% - учитывая кризисное состояние рынка недвижимости Московской области принят в размере среднего значения процента недозагрузки при сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов при неактивном рынке.

**Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).**

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Оценщиком рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации объектов оценки. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами (ОС - operationcosts).

Операционные доходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

**Расчет величины постоянных расходов**
**Расчет налога на имущество**

Собственником объектов оценки выступает юридическое лицо.

Налог на имущество юридических лиц составляет 2,2% от остаточной балансовой стоимости недвижимого имущества (Источник: Закон Московской области от 21 ноября 2003 г. N 150/2003-ОЗ), для определения наиболее точной суммы налога используются затраты на замещение объекта недвижимости, полученные в рамках затратного подхода (без учета НДС и стоимости прав на земельный участок), таким образом, величина налога на имущество для объектов оценки составляет:



Таблица №65

№ п/п	Объект оценки	Затраты на замещение объекта оценки с учетом накопленного износа, руб. без НДС	Ставка налога на имущество, %	Величина налога на имущество, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	5 096 340	2,2%	112 119
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	14 788 251		325 342

**Платежи за земельный участок** (арендная плата за пользование земельным участком или налог на землю). Платежи по земельному участку принимаются, исходя из данных кадастровой стоимости земельного участка. Налог на земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (Решение Совета депутатов городского округа Балашиха Московской области от 10 июня 2015 г. N 02/03). Объекты оценки расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0030201:15 общей площадью 17 061 кв.м. и имеющего кадастровую стоимость 57 557 672,04. Таким образом платежи за доли земельного участка, приходящиеся на объекты оценки составит:

Таблица №66

№ п/п	Объект оценки	Доля земельного участка, приходящаяся на объект*	Кадастровая стоимость доли земельного участка, приходящейся на объект, руб.	Ставка налога на землю, %	Налог на землю, приходящийся на объект, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	1640,1 / 17061	5 533 107,00	1,5%	82 997
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	2586,8 / 17061	8 726 932,00	1,5%	130 904

**\*Примечание:** доли площадей земельного участка, приходящиеся на каждый из объектов оценки рассчитаны в рамках затратного подхода в таблице №42.

**Страховые платежи** принимаются на уровне страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности на среднерыночном уровне

Затраты на страхование объекта. Страховая база - затраты на замещение объектов оценки, полученные в рамках затратного подхода, без учета НДС, 0,1% (по данным страховых компаний).

Среднее значение размера страховых платежей определено на основе данных страховых компаний:

- 0,1% от рыночной стоимости - базовый тариф для страхования коммерческой недвижимости страховой компании Ингосстрах (филиал в г. Москве), тел. 8 (495) 665-69-64, <http://www.ingos.ru>
- 0,05% - ОАО Московская страховая компания, тел. 8 (495) 980-84-86, <http://www.mosinsur.ru>
- 0,15 % - ОАО Капитал страхование, тел. 8 (495) 620-95-38

Таким образом, среднее значение тарифов составит 0,1% от затрат на замещение в год.

Итоговая ставка рассчитывается как среднее арифметическое от суммы минимальных и максимальных значений указанного диапазона). В качестве базы для расчетов принимается стоимость затрат на замещение, рассчитанная в затратном подходе без учета стоимости земельного участка и НДС.

**Расчет резервов на замещение объектов производственно-складского назначения.** Расходы на замещение, то есть расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания.

В типичных рыночных условиях предполагается, что владелец должен эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, покрытие пола, отделка, остекление окон, электроарматура, сантехнические приборы, элементы наружного благоустройства). Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода.

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт объекта недвижимости. Величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта, рассчитывается, исходя из периодичности и стоимости ремонтных работ. Формула для расчета величины резервов на замещение:

$$PЗ = C * i / ((1+i)^n - 1)$$

где:

PЗ - расходы на замещение быстроизнашивающихся конструктивных элементов;

C - затраты на замещение объекта;

i - ставка отдачи на капитал;

n - оставшийся срок службы конструктивного элемента.

Таблица №67

№	Наименование	Год постройки	Срок службы	Фактический возраст	Оставшийся срок службы	Затраты на замещение, руб. без НДС*	Ставка отдачи на капитал	Расходы на замещение всех конструктивных элементов
								$PЗ = C * i / ((1+i)^n - 1)$
			T	Tф	n	C	$i = 1 / (T - Tф)$	
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	1960	150	57	93	5 096 340	0,01	20 403
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	1958	150	59	91	14 788 251	0,01	60 394

Для расчетов была использована величина затрат на замещение объектов оценки с учетом накопленного износа, полученная в рамках затратного подхода без учета стоимости земельного участка и НДС.

**Эксплуатационные расходы.** Остальные эксплуатационные (переменные) расходы возлагаются на арендатора. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг (что на момент оценки практикуется в большинстве сдаваемых в аренду площадей). Платежи производятся отдельно и не влияют на арендную ставку.

**Затраты на управление.** Составляют 3% от ДВД (источник: <http://www.rezon-realty.ru/AnalyticsDescription.aspx?analyticsID=104>).

Таким образом, сумма операционных расходов составляет:

$$OP = Ni + Nz + Cстр.пл. + Pзам + Зупр.$$

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле:

$$\text{NOI} = \text{RTR} - \text{ОС (за исключением амортизационных отчислений)}$$

### Определение ставки капитализации

Существует 2 метода расчета ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции («выжимки»),
2. Кумулятивный метод.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{ЧОД}_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{АП}_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

R – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

C – стоимость актива;

АП – годовая арендная плата;

a – доля операционных расходов;

k – объем выборки;

индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Однако в текущей ситуации на рынке сложно найти адекватные по продаже и аренде цены на торговую недвижимость. Отсутствуют достоверные рыночные данные о ЧОД, который способен приносить тот или иной объект.

В связи с этим ставка капитализации определяется кумулятивным методом путем суммирования. Данный метод применяется при отсутствии взаимовлияния рисков.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_k = R_{\text{дох}} + R_{\text{возвр}}$$

Ставка дохода на капитал (R дох) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$R_{\text{дох}} = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n$$

где:

R<sub>f</sub> - безрисковая ставка дохода (%);

R<sub>1</sub>-R<sub>n</sub>- принятые процентные значения факторов риска для данного объекта оценки.

Таблица 68

Наименование показателя	Недвижимое имущество	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	8,30%	Ставка рынка ГКО-ОФЗ: долгосрочная для недвижимого имущества ( <a href="http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&amp;yt=2#graph">http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&amp;yt=2#graph</a> )
Премия за риск вложения в движимое и недвижимое имущество	0,10%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.
Премия за низкую ликвидность	3,11%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Поскольку объекты расположены в пос. Малаховка Люберецкого района Московской области, в населенном пункте с средне-развитой инфраструктурой и средней пешеходной проходимостью, учитывая площадь объектов оценки, срок экспозиции принят в размере 4,5 месяцев, премия рассчитывается по формуле: срок экспозиции x безрисковую ставку дохода / 12 мес.
Премия за инвести-	3,00%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективно-

ционный менеджмент		стью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для расчетов принято среднее значение диапазона, как наиболее вероятное.
Ставка дисконтирования	14,51%	Сумма строк

**Определение нормы возврата капитала.** Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

#### МЕТОДЫ РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА

Таблица №69

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{I}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$
Прямолинейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части.

$R_{\text{дох}}$  - ставка дохода на капитал (%),

$SFF$  - фактор фонда возмещения,

$I_{\text{безриск}}$  - безрисковая ставка (%),

$n$  - предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (ОЭЖ) и сроком эксплуатации здания - эффективным возростом (ЭВ).

$$n = \text{ОЭЖ} - \text{ЭВ}$$

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала - Метод Инвуда.

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала;

$R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

$k$  - срок экономической жизни, принимается равным 150 годам, в соответствии с нормативными сроками службы подобных зданий

$$R_{\text{возвр.}} = 0,1451 / ((1+0,1451)^{150} - 1) * 100\% = 0,0\%$$

Итоговая ставка капитализации составляет:

Таблица №70

Норма возврата на капитал	Объект оценки
Ставка дисконтирования, %	14,51%
Норма возврата капитала, %	0,0%
Ставка капитализации, %	14,51%

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже

Таблица №71

№ п/п	Объект	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м, руб./месяц без НДС	Количество месяцев	ПВД, руб./год без НДС	Недоиспользование, %	ДВД, руб./год без НДС	Операционные расходы							ИТОГО Операционные расходы, руб./год	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год без НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб./год без НДС	Стоимость объекта по доходному подходу, руб./год с НДС
								Затраты наа замещение, полученные в рамках затратного подхода, руб. без НДС	Налог на имущество, 2,2% от затрат на замещение объекта, руб./год	Расходы на управление, руб./год	Страхование, 0,1% от затрат на замещение, руб./год	Кадастровая стоимость земельного участка	Налог на землю, руб/год	Итого, плата за права на земельный участок, руб./год					
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	645,3	268	12	2 075 285	20%	1 660 228	5 096 340	112 119	49 807	5 096	5 533 107,00	82 997	20 403	270 422	1 389 806	14,51%	9 578 263	11 302 350
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	1 273,0	262	12	4 002 312	20%	3 201 850	14 788 251	325 342	96 056	14 788	8 726 932,00	130 904	60 394	627 484	2 574 366	14,51%	17 742 012	20 935 574

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на 24.04.2017г., составляет:

Таблица №72

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	11 302 350
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	20 935 574

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объектов оценки использовались сравнительный, доходный и затратный подходы.

### 10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объектов оценки - земельного участка и бензохранилища определялась единственным подходом - затратным, которому присваивается вес, равный 1.

В рамках сравнительного, доходного и затратного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

Таблица №73

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	10 450 982	11 302 350	9 792 471
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	19 483 456	20 935 574	23 410 123

В рамках сравнительного, доходного и затратного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки. При этом сравнительный подход позволяет наиболее точно учесть рыночную стоимость аналогичного объекта, доходный подход ориентирован на получение выгоды от использования объекта оценки, а затратный подход оперирует более точными данными, касающимися технического состояния объекта оценки.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

При выведении итоговой величины стоимости использовался метод математического взвешивания. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из исполь-

зованных подходов в определении итоговой стоимости.

Критерии, по которым рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой величины рыночной стоимости, приведены в следующей таблице.

Затратному подходу присвоена меньшая значимость, т.к. он в меньшей степени отражает рыночную ситуацию и ценообразование на здания производственно-складского назначения, а также земельные участки. Следовательно, при согласовании результатов, сравнительному и доходному подходам придается большее значение, чем затратному.

#### Весовые коэффициенты

Таблица №74

Показатели	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Достоверность информации	5	5	2
Полнота информации	5	5	2
Допущения, принятые в расчетах	5	3	2
Способность учитывать действительные намерения	5	4	1
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	4	1
Способность учитывать размер, местоположение,	5	5	1
Сумма баллов	30	26	9
Общая сумма	65		
<b>Весовые показатели достоверности метода (округленно):</b>	<b>0,462</b>	<b>0,400</b>	<b>0,138</b>

Обоснованная рыночная стоимость объектов оценки определялась по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3, \text{ где}$$

V1, V2, V3 - стоимость объектов, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно

Расчет рыночной стоимости объекта оценки привел к следующим результатам:

Расчет рыночной стоимости объектов оценки привел к следующим результатам:

Таблица №75

№ п/п		Подходы		
		Сравнительный	Доходный	Затратный
	<b>Вес подхода, %</b>	<b>46,2%</b>	<b>40,0%</b>	<b>13,8%</b>
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	10 450 982	11 302 350	9 792 471
Итого (Округленно), руб.:		<b>10 700 655 (Десять миллионов семьсот тысяч шестьсот пятьдесят пять) рублей</b>		
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	19 483 456	20 935 574	23 410 123
Итого (Округленно), руб.:		<b>20 606 183 (Двадцать миллионов шестьсот шесть тысяч сто восемьдесят три) рубля</b>		

Таким образом на основании проведенных расчетов, рыночная стоимость объектов оценки составит:

Таблица №76

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС и прав на зем. участок	Рыночная стоимость земельного участка под зданием, руб.	Рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС без учета прав на зем. участок
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	10 700 655	3 778 790	6 921 865
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	20 606 183	5 959 987	14 646 196
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	-	0	60 553

Таким образом согласованная рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Таблица №77

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А;	6 921 865
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А;	14 646 196
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.	60 553
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	39 308 544

Полученное значение рыночной стоимости объектов оценки соответствует диапазонам цен, полученным в п. 8.3.

### 10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно заданию на оценку суждение о возможных границах интервалов указывать не требуется.



#### 10.4. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в количестве 4 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А, определенная по состоянию на 24.04.2017 г., округленно составляет:

**60 937 158 (Шестьдесят миллионов девятьсот тридцать семь тысяч сто пятьдесят восемь) рублей с учетом НДС**

**57 637 878 (Пятьдесят семь миллионов шестьсот тридцать семь тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей без учета НДС**

**В том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв.м, инв. №11112, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	<b>6 921 865</b>	<b>5 865 987</b>
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1 А	<b>14 646 196</b>	<b>12 412 031</b>
3	Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. - 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р,Р1,Р2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	<b>60 553</b>	<b>51 316</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А (Кадастровый номер 50:22:0030201:15)	<b>39 308 544</b>	

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

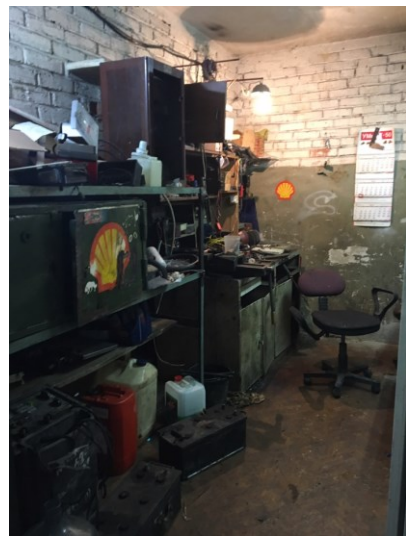
Оценщик

\_\_\_\_\_ О.В. Козырева

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

**11.1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ**







Фотографии объектов оценки

**13.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "НИК-Е" (организация)		Форма по ОКУД	0317001
(структурное подразделение)		по ОКПО	
Основание для проведения инвентаризации:		Вид деятельности	70.20.2
(ненужное зачеркнуть)		номер	2
		дата	14.10.2016г.
		Дата начала инвентаризации	14 октября 2016г.
		Дата окончания инвентаризации	20 января 2017г.
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
4	20.01.2017

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

**основных средств**

Основные средства земельный участок, здание (тепловая автостоянка), здание (материальный склад), бензохранилище

основные средства находящиеся в собственности  
 Местонахождение Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А.  
 Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (должность)		Мальцева А.Е. (расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Земельный участок (землепользование), назначение: земли населенных пунктов, площадь 17061 кв.м., (Кадастровый номер 50:22:0030201.15).								1		1	3 956 908,24	
2	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), площадь 1273 кв.м., (Кадастровый номер 50:22:0030201:503).				1958				1		1	264 589,78	
3	Здание нежилого назначения (материальный склад), площадь 645,3 кв.м., (Кадастровый номер 50:22:0030201:1645).				1960				1		1	20 752,30	

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

4	Бензозхранилище, назначение: нефтяные и газовые сооружения, (Кадастровый номер 50:22:0030201:494).											1	1	9 598,88
												Итого	4	4 251 849,20

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

четыре ..... (прописью)

б) общее количество единиц фактически

четыре ..... (прописью)

в) на сумму фактически

четыре миллиона двести пятьдесят одна тысяча восемьсот сорок девять ..... (прописью)

руб. двадцать коп.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ четыре \_\_\_\_\_ (прописью)

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ четыре \_\_\_\_\_ (прописью)

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ четыре миллиона двести пятьдесят одна тысяча восемьсот сорок девять \_\_\_\_\_ (прописью)

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ двадцать \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (подпись)	Мальцева Анна Евгеньевна (расшифровка подписи)
Члены комиссии:	Бухгалтер (подпись)	Кульчинская Виктория Евгеньевна (расшифровка подписи)
	Юрист (подпись)	Хардикова Анна Александровна (расшифровка подписи)
	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ 4 \_\_\_\_\_, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (должность)	(подпись)	Мальцева А.Е.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« 20 » \_\_\_\_\_ января \_\_\_\_\_ 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий (должность)	(подпись)	Мальцева А.Е.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« 20 » \_\_\_\_\_ января \_\_\_\_\_ 2017 г.



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 1 из 2

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

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 25.11.2016

№ 90-29227148

На основании запроса №90-29227148 от 25.11.2016, поступившего на рассмотрение 25.11.2016, сообщаем, что правообладателю ООО "НИК-Е" ИНН:7721503814 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0030201:503	
		наименование объекта:	Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка)	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	1273 Квадратный метр	
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.07.2004	
		номер государственной регистрации:	50-01/22-39/2004-336	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 08.07.2004	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:			
	1.3.1.	вид:	Ипотека,	
		номер государственной регистрации:	50-50-22/040/2013-131	
	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом,	
номер государственной регистрации:		50-50/022-50/022/001/2016-4059/1		

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Федеральный информационный ресурс \_\_\_\_\_  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI04.180/subj\_2761bb55-5905-4845-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 2 из 2

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

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI04.180/subj\_2761bb55-5905-4845-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 1 из 2

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

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 25.11.2016

№ 90-29227148

На основании запроса №90-29227148 от 25.11.2016, поступившего на рассмотрение 25.11.2016, сообщаем, что правообладателю ООО "НИК-Е" ИНН:7721503814 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0030201:1645		
		наименование объекта:	Здание нежилого назначения		
		назначение объекта:	Нежилое		
		площадь объекта:	645.3 Квадратный метр		
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А		
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	08.07.2004		
		номер государственной регистрации:	50-01/22-39/2004-335		
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 08.07.2004		
	1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:		
			вид:	Ипотека,	
			номер государственной регистрации:	50-50-22/040/2013-131	
		1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом,	
номер государственной регистрации:			50-50/022-50/022/001/2016-4056/1		

Выписка выдана:

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

\_\_\_\_\_ Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Федеральный информационный ресурс  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI01.797/subj\_d6ac44fc-d651-41a2-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 2 из 2

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

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI01.797/subj\_d6ac44fc-d651-41a2-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 1 из 2

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

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 25.11.2016

№ 90-29227148

На основании запроса №90-29227148 от 25.11.2016, поступившего на рассмотрение 25.11.2016, сообщаем, что правообладателю ООО "НИК-Е" ИНН:7721503814 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0030201:15
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов
		площадь объекта:	17061 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.10.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-22/055/2006-348
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка 75 от 27.06.2006
	1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:
вид:			Ипотека,
		номер государственной регистрации:	50-50-22/040/2013-131
1.3.2.		вид:	Запрещение сделок с имуществом,
		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/001/2016-4060/1

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Федеральный информационный ресурс \_\_\_\_\_  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI02.891/subj\_8936019a-fb78-41ec-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 2 из 2

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

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI02.891/subj\_8936019a-fb78-41ec-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 1 из 2

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

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 25.11.2016

№ 90-29227148

На основании запроса №90-29227148 от 25.11.2016, поступившего на рассмотрение 25.11.2016, сообщаем, что правообладателю ООО "НИК-Е" ИНН:7721503814 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0030201:494
	наименование объекта:	бензохранилище
	назначение объекта:	Нефтяные и газовые сооружения
	площадь объекта:	29 куб м.
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2004
	номер государственной регистрации:	50-01/22-39/2004-334
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 08.07.2004
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Ипотека,
	номер государственной регистрации:	50-50-22/040/2013-131

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI03.940/subj\_2858d417-c298-4bac-... 25.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

Стр. 2 из 2

государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно.** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DI03.940/subj\_2858d417-c298-4bac-... 25.11.2016



  
**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 50НА № 1401821, дата выдачи 17.10.2006

**Дата выдачи:** "15" ноября 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка №75 от 27.06.2006г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НИК-Е", ИНН: 7721503814, ОГРН: 1047796054888, дата гос.регистрации: 03.02.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г.Москве, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, шоссе Касимовское, д.1А

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, уч.д.1 А

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:22:0030201:15

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" октября 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-22/055/2006-348

  
Ермолаева И. В. (подпись)

Регистратор

50-АЕН 872850

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"18" октября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1292509

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:22:0030201:15	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:22:0030201				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предельные номера: 50:22:0030201:14	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.05.2004		
7					
8	Местоположение: Московская область, Люберецкий район, рп. Малаховка, ш. Касимовское, дом 1 А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для производственных целей				
11	Площадь: 17061 +/- 01 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 27611863.62				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Общество с ограниченной ответственностью "НИК-Е"	Собственность	---	---	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:22:0030201:15 равнозначен кадастровому номеру 50:22:0030201:0015.				
15	Сведения о природных объектах: ---				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:22:0030201:15		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:22:0030201:14		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): ---		

Начальник лыткарильского отдела  
(наименование должности)



О. Л. Балацова  
(инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

**Кадастровая справка  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 14.08.2016
2	Кадастровый номер: 50:22:0030201:15
3	Предыдущие учетные номера:
4	Адрес (описание местоположения): Московская область, Люберецкий район, рп. Малаховка, ш. Касимовское, дом 1 А
5	Кадастровая стоимость по состоянию на 14 августа 2016 г., руб.: 57557672.04
6	Реквизиты и наименование документа, на основании которого сведения о кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости: "Акт определения кадастровой стоимости 19.09.2012 г.":
7	Особые отметки:

Уполномоченное лицо органа  
кадастрового учета

начальник отдела  
(наименование должности)

(подпись)

В. А. Ершов  
(инициалы, фамилия)

М.П.

www.smway.ru

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**Московская областная регистрационная палата**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "08" июля 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.07.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НИК-Е", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 007031819, выдано 03.02.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г.Москве, ОКПО 72114488, ИНН 7721503814, ОГРН 1047793064888; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, Ферганский проезд, д.10 Б, стр.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м.-3шт.; металлическая емкость 10,0куб.м.-4 шт.), инв.№ 11112, лит. Р, Р1, Р2

**Адрес объекта:** Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:22:03:06176:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/22-39/2004-334

Регистратор Гришак С.А.  
 (Ф.И.О.)

Серия 50 АЖ № 309293




© Н.Т.ГРАФ - МОСОВЛЗНАК

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Московская областная регистрационная палата

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "08" июля 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.07.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НИК-Е", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 007031819, выдано 03.02.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г.Москве, ОКПО 72114488, ИНН 7721503814, ОГРН 1047793064888; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, Ферганский проезд, д.10 Б, стр.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание нежилого назначения (материальный склад), 1 - этажное, общая площадь 645,30кв.м, инв.№ 11112, лит. Д

**Адрес объекта:** Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:22:03:02504:003

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/22-39/2004-335

Регистратор Кришан С.А.  
(Ф.И.О.)

Серия 50 АЖ № 309294



© Н.Т.ГРАФ - МОСОВЛЗНАК

  
**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 АЖ № 309295 , дата выдачи 08.07.2004

**Дата выдачи:** "03" ноября 2011 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.07.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "НИК-Е", ИНН: 7721503814, ОГРН: 1047796054888, дата гос.регистрации: 03.02.2004г., наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г.Москве, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Ферганский проезд, д.10 Б, стр.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв.№ 11112, лит. В, в, в1, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, пос.Малаховка, Касимовское шоссе, д.1 А

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:22:03:02504:002

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/22-39/2004-336

  
М.П. Лукьянов В.А.  
(подпись)

**Регистратор**

50-АЖН 072634

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	3
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"18" октября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1294956			
Кадастровый номер:	50:22:0030201:212		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0030201		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Малаховка, ш Касимовское, д 1А		
2	Основная характеристика:	площадь	645.3	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):	1960		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	125:039-11112, Д		
10	Особые отметки:	Здание нежилого назначения (материальный склад)		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник лыткаринского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	О. Л. Балашова (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

**Кадастровая справка  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 14.08.2016
2	Кадастровый номер: 50:22:0030201:212
3	Предыдущие учетные номера:
4	Адрес (описание местоположения): Люберецкий р-н, рп Малаховка, ш Касимовское, д. 1А
5	Кадастровая стоимость по состоянию на 14 августа 2016 г., руб.: 3698769.26
6	Реквизиты и наименование документа, на основании которого сведения о кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости: "Акт определения кадастровой стоимости 19.09.2012 г.":
7	Особые отметки:

Уполномоченное лицо органа  
кадастрового учета

начальник отдела  
(наименование должности)

(подпись)

В. А. Ершов  
(инициалы, фамилия)

М.П.

www.smway.ru



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Сооружения  
(вид объекта недвижимого имущества)

"18" октября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1292779

Кадастровый номер:	50:22:0030201:213
Номер кадастрового квартала:	50:22:0030201
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, р-н Люберецкий, п Малаховка, ш Касимовское, д 1А		
2	Основная характеристика:	—	—	—
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	-		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	—	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	125:039-11112, Р, Р1, Р2		
10	Особые отметки:	лит. Р металлический резервуар объемом 11 куб.м. - 2 шт.; лит. Р1 металлическая емкость объемом 28 куб.м. - 3 шт.; лит. Р2 металлическая емкость объемом 10 куб.м. - 4 шт. Бензохранилище		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник лыткаринского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	О. Л. Балашова (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

**Кадастровая справка  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 14.08.2016
2	Кадастровый номер: 50:22:0030201:213
3	Предыдущие учетные номера:
4	Адрес (описание местоположения): Люберецкий р-н, п Малаховка, ш Касимовское, д. 1А
5	Кадастровая стоимость по состоянию на 14 августа 2016 г., руб.: 2369.93
6	Реквизиты и наименование документа, на основании которого сведения о кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости: "Акт определения кадастровой стоимости 19.09.2012 г.":
7	Особые отметки:

Уполномоченное лицо органа  
кадастрового учета

начальник отдела  
(наименование должности)

(подпись)

В. А. Ершов  
(инициалы, фамилия)

М.П.

www.smway.ru

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	8
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"18" октября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1294934			
Кадастровый номер:	50:22:0030201:503		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0030201		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества

1	Местоположение:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Малаховка, ш Касимовское, д 1А		
2	Основная характеристика:	площадь	1273.0	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):	1958		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9267564.42		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	125:039-11112, В, в, в1		
10	Особые отметки:	теплая автостоянка		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник лыткаринского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	О. Л. Балашова (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

**Кадастровая справка  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 14.08.2016
2	Кадастровый номер: 50:22:0030201:503
3	Предыдущие учетные номера:
4	Адрес (описание местоположения): Люберецкий р-н, рп Малаховка, ш Касимовское, д. 1А
5	Кадастровая стоимость по состоянию на 14 августа 2016 г., руб.: 3105279.82
6	Реквизиты и наименование документа, на основании которого сведения о кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости: "Акт определения кадастровой стоимости 19.09.2012 г.";
7	Особые отметки:

Уполномоченное лицо органа  
кадастрового учета

начальник отдела  
(наименование должности)

(подпись)

В. А. Ершов  
(инициалы, фамилия)

М.П.

www.smway.ru

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*сооружение*

вид объекта недвижимого имущества

*бензохранилище*


наименование сооружения

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Малаховка
Населенный пункт	Тип	рабочий поселок
	Наименование	Малаховка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Касимовское
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Р, Р1, Р2	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	125:039-11112

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 сентября 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий  Мальцева А.Е.		Руководитель комплексной производственной группы №3 Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" Р.Н. Лютова	

М. П.

М. П.



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:1000	5
6	7. Экспликация к планам сооружений	6
7	8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

стр. 2

### 3. Общие сведения

Наименование бензохранилище  
 Назначение сооружение

#### 3.1 Краткое описание

Настоящий технический паспорт содержит описание на бензохранилище:

В состав бензохранилища входят:

- лит.Р металлический резервуар объемом 1 куб.м. - 2шт.;
- лит.Р1 металлическая емкость объемом 28 куб.м. - 3шт.;
- лит.Р2 металлическая емкость объемом 10 куб.м. - 4шт.;

#### 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

стр. 3

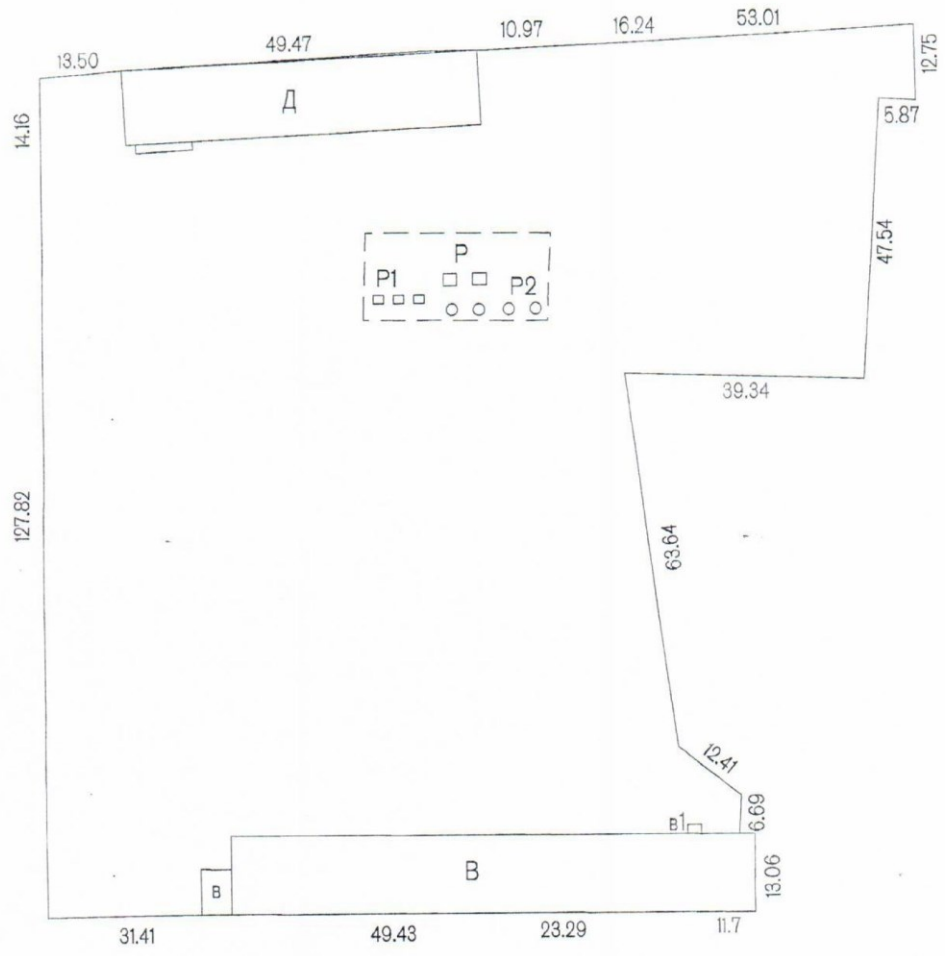
**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Р	металлический резервуар	1958	---	---
Р1	металлическая емкость	1958	---	---
Р2	металлическая емкость	1958	---	---

стр. 4



Ситуационный план  
находящегося п. Малаховка, Касимовское шоссе д. 1А



масштаб 1:1000

Копия изготовлена "14" 04 2017  
 По состоянию на "05" 09 2011  
 Копировал \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_

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

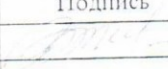
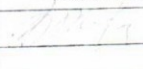
№ и литеры на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Р	металлический резервуар	Материал сооружения	металлический резервуар - 2 шт.
		Объем (куб.м)	11,00
Р1	металлическая емкость	Материал сооружения	металлическая емкость - 3 шт.
		Объем (куб.м)	28,00
Р2	металлическая емкость	Материал сооружения	металлическая емкость - 4 шт.
		Объем (куб.м)	10,00

стр. 6

**8. 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 "НИК-Е"	собственность	- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.07.2004г. - Свидетельство о государственной регистрации права р.№50-01/22-39/2004-334 от 08.07.2004г.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Волькина С. В.		Волькина С. В.	

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*Здание нежилого назначения (материальный склад)*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Малаховка
Населенный пункт	Тип	рабочий поселок
	Наименование	Малаховка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Касимовское
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

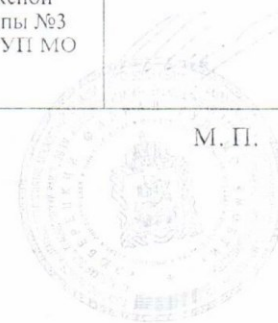
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	125:039-11112

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 сентября 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "НИК-Е"		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий  Мальцева А.Е.		Руководитель комплексной производственной группы №3 Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" Р.Н. Лютова	

М. П.

М. П.



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:1000	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

стр. 2

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Здание нежилого назначения (материальный склад)  
 Год завершения строительства 1960  
 Год ввода в эксплуатацию ---  
 Материал стен кирпичные  
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_  
 Строительный объем 3431 куб.м  
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 645,3 кв.м  
 Площадь застройки 743,0 кв.м  
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
 расположено здание \_\_\_\_\_

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.  
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

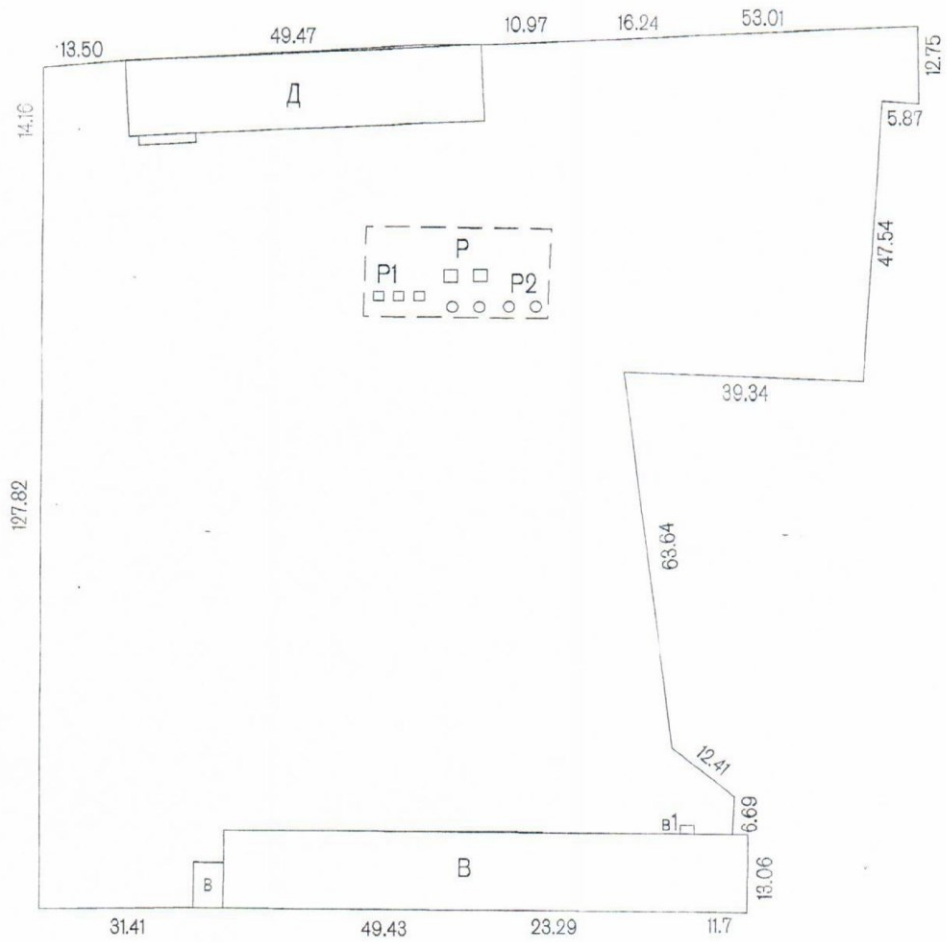
стр. 3

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	основное строение	1 960		

стр. 4

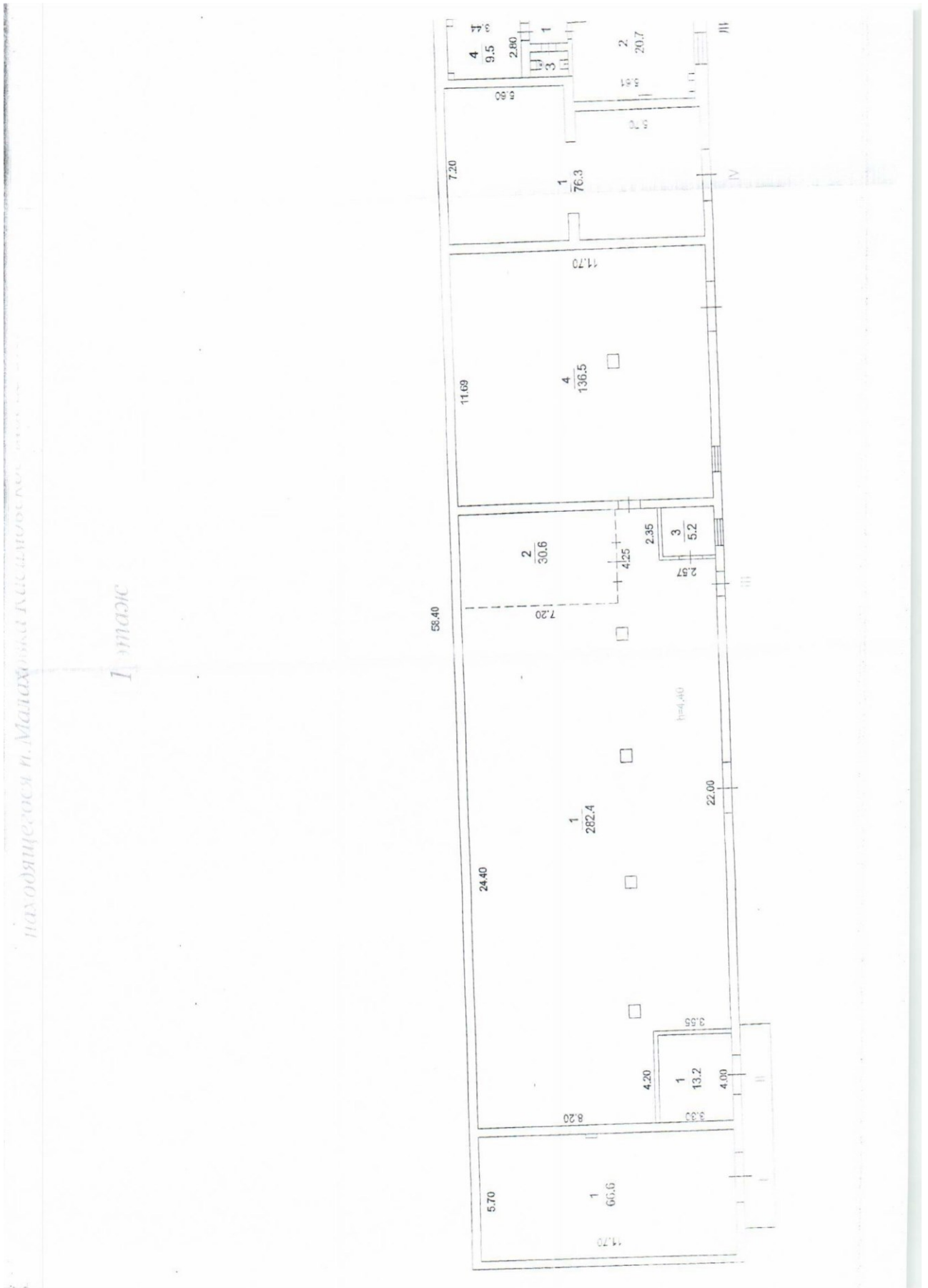
Ситуационный план  
находящегося: п. Малаховка, Касимовское шоссе д. 1А



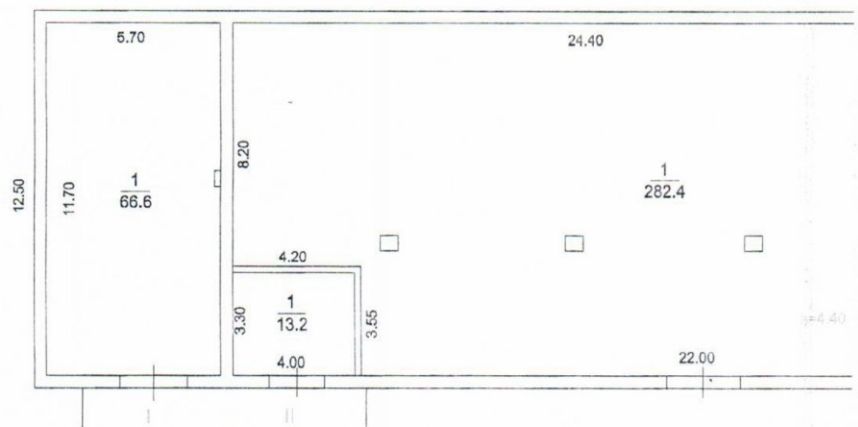
масштаб 1:1000

Копия подготовлена "14" 04 2017 г.  
По состоянию на "05" 09 2011 г.  
Конт. разраб. \_\_\_\_\_  
Проверил \_\_\_\_\_





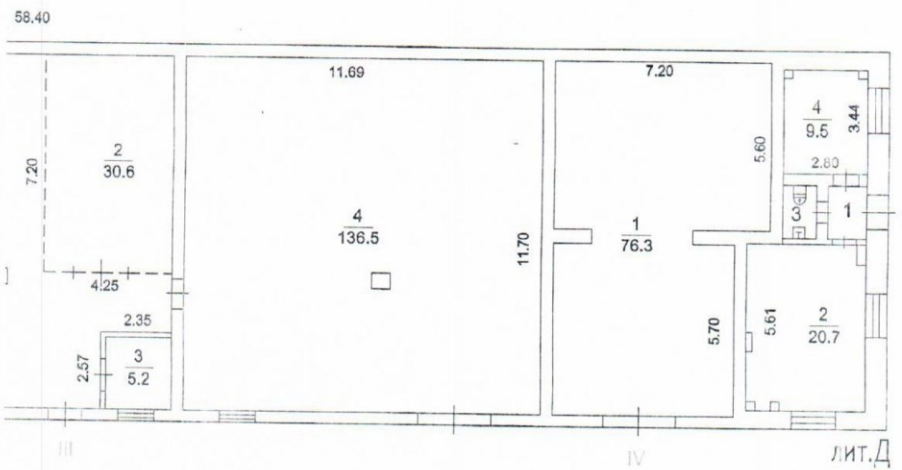
*Поэтажн  
находящегося п. Мал.*



масштаб 1:200

план строения  
 ж/к Касимовское шоссе д.1А

ж/к



Копия изготовлена "14" 04 2017 г.  
 По состоянию на "05" 09 2011 г.  
 Копирована  
 Проверена

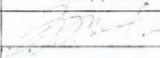

## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	1	склад	66,6	4,40	
Д	1	2	1	склад	13,2	4,40	
Д	1	3	1	склад	282,4	4,40	
Д			2	склад	30,6		
Д			3	склад	5,2		
Д			4	склад	136,5		
Д	1	4	1	склад	76,3	4,40	
Д	1	5	1	тамбур	2,3	4,40	
Д			2	диспетчерская	20,7		
Д			3	санузел	2,0		
Д			4	диспетчерская	9,5		
<i>Всего:</i>					645,3		

9. 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	Доли
1	2	3	4
ООО "НИК-Е"	собственность	- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.07.2004г. - Свидетельство в государственной регистрации права р.№50-01/22-39/2004-335 от 08.07.2004г.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Волькина С. В.		Волькина С. В.	

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества


*Здание нежилого назначения (теплая автостоянка)*

наименование объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Люберецкий	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Малаховка
Населенный пункт	Тип	рабочий поселок
	Наименование	Малаховка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Касимовское
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, в, в1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания 125:039-11112		

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 сентября 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "НИК-Е"		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Менеджерский управляющий  Мальцева А.Е.		Руководитель комплексной производственной группы №3 Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" Р.Н. Лютова	
М. П.		М. П.	



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:1000	5
6	6. Планы этажей здания М 1:200	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

стр. 2

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Здание нежилого назначения (теплая автостоянка)

Год завершения строительства 1958

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 6311 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 273,0 кв.м

Площадь застройки 1154,3 кв.м

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

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

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

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

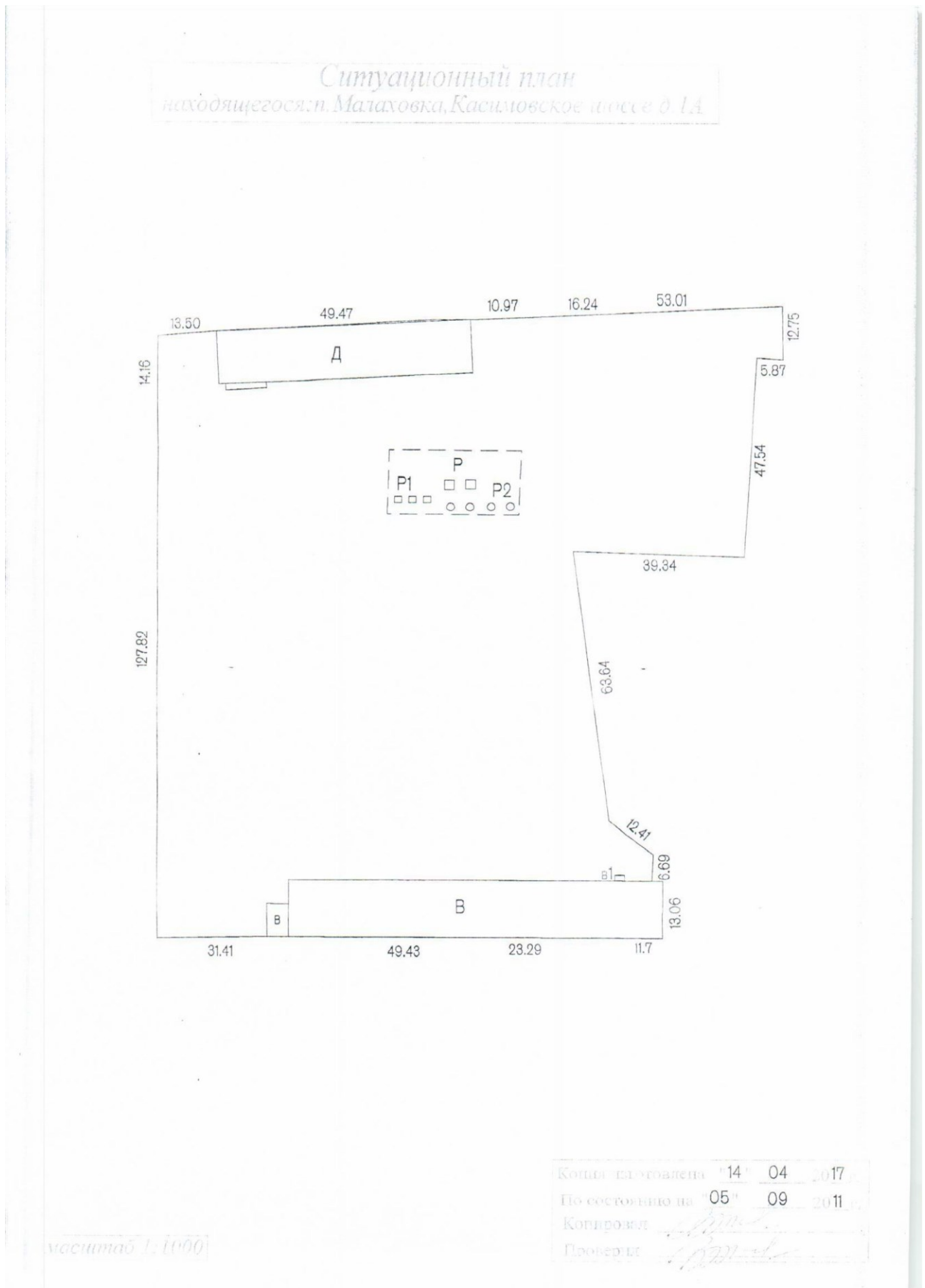
**3.4. Примечание**



**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основное строение	1 958		
в	холодная пристройка	-		
в1	холодная пристройка	-		

стр. 4





8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
в	1	1	1	тамбур	3,6	3,50	
в			2	тамбур	0,9		
в			3	коридор	19,6		
в			4	коридор	2,1		
в			5	туалет	1,0		
в			6	туалет	1,1		
в			7	санузел	3,8		
в			8	кабинет	31,2		
в			9	приемная	8,9		
в			10	подсобное помещение	7,3		
в			11	подсобное помещение	3,2		
в			12	кабинет	43,0		
в	антресоли	I	1	коридор	6,5	2,58	
в			2	санузел	4,7		
в			3	коридор	4,1		
в			4	кабинет	11,0		
в			5	кабинет	11,4		
в			6	кабинет	11,2		
в			7	кабинет	64,7		
в			8	техническое помещение	6,6		
в	1	II	1	ремонтный бокс мотор	102,2	3,50	
в			2	ремонтный бокс мотор	35,6		
в	1	III	1	рем. бокс машин	69,7	3,50	
в	1	IV	1	рем. бокс машин	137,7	3,50	
в			2	рем. бокс машин	68,6		
в	1	V	1	бокс для просушки машин	35,8	3,50	
в	антресоли	VI	1	комната слесаря	14,0	3,50	
в			2	аккумуляторная	15,2		
в			3	комната тепловика	28,8		
в			4	коридор	22,8		
в	1	VI	1	ремонтный бокс машин	143,9	3,50	
в			2	комната слесаря	12,5		
в			3	комната электрика	12,5		
в	1	VII	1	ремонтный бокс машин	36,3	3,50	
в			2	ремонтный бокс машин	30,1		
в	2	VIII	1	комната механика	31,3	3,50	
в			2	комната механика	30,7		
в			3	коридор	32,2		
в	1	VIII	1	ремонтный бокс машин	134,1	3,50	
в	1	IX	1	служебное помещение	27,4		
в			2	служебное помещение	5,7		
<i>Всего:</i>					<i>1273,0</i>		

**9. 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 "НИК-Е"	собственность	- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.07.2004г. - Свидетельство о государственной регистрации права р.№50-01/22-39/2004-336 от 08.07.2004г.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Волькина С. В.		Волькина С. В.	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ

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

Дата 05.09.2016

№ 50/001/001/2016-153159

На основании запроса от 01.09.2016 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0030201:1632
наименование объекта:	Здание нежилого назначения
назначение объекта:	Административно-деловое
площадь объекта:	1 041, 8 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	3, в том числе подземных 0
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Люберецкий р-н, п Малаховка, ш Касимовское, д 1 А
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. ООО "Управление механизации и автотранспорта-50", ИНН: 7722568892
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-22/116/2013-296 от 30.12.2013
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Наумов Максим Вячеславович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР \_\_\_\_\_ Тихонова Н. А.  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

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

**11.2 КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ**

Объекты-аналоги, используемые при оценке в рамках сравнительного подхода (Производственно-складские здания)

**Аналог №1**

Продам производственное помещение, 3442.00 м<sup>2</sup>  
 № 859732604, размещено 23 апреля в 21:04 Ⓞ 648 (+4)

80 000 000 ₺  
 Купить в кредит

8 495 232-34-11  
 Написать сообщение

Агентство  
 МИЦ-недвижимость  
 Контактное лицо  
 МИЦ на Садовой  
 Адрес  
 Московская область, Томилино, р-н Люберецкий, п. Томилино, ул. Гаршина, 9

МИЦ-недвижимость  
 ЛУЧШАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ 2016 года.

Площадь: 3442 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Томилино, р-н Люберецкий, п. Томилино, ул. Гаршина, 9 [Посмотреть карту](#)

Московская область, от МКАД 10 км, Новорязанское ш., пос. Томилино, ул. Гаршина. Предлагается на продажу отдельно стоящее производственно-складское здание общей площадью 3442 кв.м с собственным земельным участком 5504 кв.м («Земли населенных пунктов», разрешенное использование: для складской деятельности). Здание трехэтажное, без подвала, материал стен - кирпич, в очень хорошем состоянии, ремонт не требуется, пять входов с территории, высота потолков 3,5-3,78 м. Территория огорожена, имеются въездные ворота, рельеф земельного участка ровный. Водоснабжение, отопление, канализация централизованные городские, электрическая мощность 800 кВт. По зданию разведена приточно-вытяжная вентиляция, система противопожарной безопасности, имеется подъемник с первого на второй этаж, в мансардном этаже располагаются офисные помещения. При желании можно купить 1/2 здания.

Улучшите ваши бизнес-процессы с облачными решениями от Ростелекома:

- ВЦОД
- Новая телефония
- Облачное хранилище

[https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3442.00\\_m\\_859732604](https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3442.00_m_859732604)

Аналог №2

Недвижимость в Мытищах > Коммерческая > Продажа зданий в Мытищах > улица Колонцова

Изменить условия Подписаться на похожие

здание + Просмотров: всего 1, за сегодня 1 Платное сегодня, 03:17

Московская область, Мытищинский район, Мытищи  
городской округ, Мытищи, ул. Колонцова, 5 [Показать на карте](#)

**86 000 000 руб.**  
47 778 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 800 м²
Этажей в здании:	2

Лот: кн-0015213 ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ с ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ на ПРОДАЖУ Московская область, от МКАД 5 км, Ярославское шоссе, г. Мытищи, ул. Колонцова д. 5. Продается двухэтажное производственно-складское здание общей площадью 1800 кв.м., с земельными участками 1400 кв.м. и 800 кв.м. Территория огорожена, все коммуникации подведены. Удобный въезд с Ярославского шоссе. По границе проходит ж/д пути. 180 кВт разрешенного использования. Состояние рабочее. В настоящее время все здание занято арендаторами. Возможна продажа под производство, склады, как арендный бизнес. Стоимость 86 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

ЦИАН ID 122041

Следить за изменением цены

Показать телефон

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 800 м²
Этажей в здании:	2

Лот: кн-0015213 ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ с ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ на ПРОДАЖУ Московская область, от МКАД 5 км, Ярославское шоссе, г. Мытищи, ул. Колонцова д. 5. Продается двухэтажное производственно-складское здание общей площадью 1800 кв.м., с земельными участками 1400 кв.м. и 800 кв.м. Территория огорожена, все коммуникации подведены. Удобный въезд с Ярославского шоссе. По границе проходит ж/д пути. 180 кВт разрешенного использования. Состояние рабочее. В настоящее время все здание занято арендаторами. Возможна продажа под производство, склады, как арендный бизнес. Стоимость 86 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.  
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05  
цианд https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/

**ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая** PRO  
+7 495 363-55-05  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА  
Продажа торговых помещений  
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.03 бюджет покупки от 3,2 млн р! Тел.: (495) 432-13-92

<https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/155330570/>

Аналог №3

**Производственное помещение, 459.70 М²** 5 904 000 ₽

№ 847252592, размещено 17 апреля в 15:49 1884 (+5)

8 495 909-00-00

Написать сообщение

Агентство  
**АО «РТ-Стройтех»** продажа непрофильных активов ГК Ростех  
 На Avito с июля 2014

Контактное лицо  
 Ольга

Адрес  
 Московская область, Жуковский, промзона

АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех

Производственное помещение, 459.70 м² 5 904 000 ₽ Ольга 8 495 909-00-00 Написать сообщение

непрофильных активов ГК Ростех  
 Продажа непрофильных активов по всей России на торгах (недвижимость, акции, аренда)

53 объявления агентства

Карта рассрочки «Совесть»  
 Карта «Совесть»: рассрочка до 300 000 Р - без %. Нужен только паспорт!

Площадь: 459.7 м²

Адрес: Московская область, Жуковский, промзона [Посмотреть карту](#)

Продажа имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Жуковский, промзона ФГУП «ЛИИ им. М.М. Громова»:

- 1) здание мастерских макетно-экспериментального производства общей площадью 459,70 кв. м, кадастровый номер 50:52:0030103:1381.
- 2) земельный участок общей площадью 1 215 кв. м, кадастровый номер 50:52:0030103:17, категория земель: земли населенных пунктов.

Начальная стоимость: 5 904 000руб.

[https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_459.70\\_m\\_847252592](https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_459.70_m_847252592)



Аналог №4

Недвижимость в Королёве > Коммерческая > Продажа складов в Королёве > Ярославский проезд

склад

Московская область, Королев городской округ, Королев, Ярославский проезд, 12 [Показать на карте](#)

**110 000 000 – 110 000 000 руб.**  
39 342 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь: 2 796 – 2 796 м²  
Этаж: 1 из 1

**О здании**

Тип здания: офисно-складской комплекс  
Класс: В  
Общая площадь: 2 796 м²  
Категория: действующий

Склад на продажу 2796 метров. Склад расположен в г. Королев. 5 км от МКАД, Ярославское шоссе. Общая площадь склада 2 796 кв. м.

ЦИАН ID 10200298

**Об объекте**

Площадь: 2 796 – 2 796 м²  
Этаж: 1 из 1

**О здании**

Тип здания: офисно-складской комплекс  
Класс: В  
Общая площадь: 2 796 м²  
Категория: действующий

Склад на продажу 2796 метров. Склад расположен в г. Королев. 5 км от МКАД, Ярославское шоссе. Общая площадь склада 2 796 кв. м.  
Id: 18461

**ILM Advisors** PRO  
+7 495 637-80-14  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

Экспорт [Поделиться](#)

Бизнес-парк на Магистральной  
Бизнес-парк на Магистральной. Офисные блоки, торговые помещения, складские блоки.  
Тел.: (495) 162-85-08

<https://korolev.cian.ru/sale/commercial/155180561/>

Объекты-аналоги, используемые при оценке в рамках доходного подхода (объекты производственно-складского назначения)

Аналог №1

Все объявления в Малаховке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

★ Производство 800 м<sup>2</sup> 256 000 Р/мес.  
№ 881982080, размещено 13 марта в 10:35 280 (+1) Залог не указан

8 916 627-80-77

Написать сообщение

Агентство  
Управляющая компания Герцен Капитал  
На Avito с декабря 2014

Контактное лицо  
Сергей Медведев

Адрес  
Московская область, Малаховка, Быковское

Управляющая компания Герцен Капитал  
Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг

Сергей Медведев 8 916 627-80-77 Написать сообщение

На Avito с декабря 2014

Контактное лицо  
Сергей Медведев

Адрес  
Московская область, Малаховка, Быковское

Управляющая компания Герцен Капитал  
Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.

440 объявлений агентства

Площадь: 800 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Малаховка, Быковское [Посмотреть карту](#)

БЕЗ КОМИССИИ. Сдам производственно-складское помещение 800 м2. тёплое. Высота 6 м. Пол бетон. Одни ворота. 2 КРАН-БАЛКИ по 2 т. Электричество до 500 кВт. Вода, канализация. Территория охраняемая. ЦЕНА 320 р.м2.мес. с НДС.

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_800\\_m\\_881982080](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_881982080)

Аналог №2

Производственное помещение, 520 м²  
 № 909941483, размещено 9 марта в 16:58 211 (+2)  
 182 000 ₽/мес.  
 Залог 182 000 ₽, комиссия 1 820 ₽

8 926 812-68-18  
 Написать сообщение

Агентство  
**«КОМПАНИЯ АВАНГАРД»**  
 На Avito с февраля 2011

Контактное лицо  
 Светлана Храпова

Адрес  
 Московская область, Малаховка,  
 улица Опытное поле

**«КОМПАНИЯ АВАНГАРД»**  
 Агентство недвижимости «КОМПАНИЯ АВАНГАРД» предоставляет широкий спектр услуг на рынке недвижимости

Производственное помещение, 520 м² 182 000 ₽/мес. Светлана Храпова 8 926 812-68-18 Написать сообщение

спектр услуг на рынке недвижимости

257 объявлений агентства

Площадь: 520 м²

Адрес: Московская область, Малаховка, улица Опытное поле  
 Посмотреть карту

Агентство недвижимости "КОМПАНИЯ АВАНГАРД" предлагает снять производственно-складское помещение, площадью 520 кв. м., помещение разделено на бытовую часть (90 кв. м.) и производственную (430 кв. м.). Высота потолков составляет 5,5 м. Эл. мощности 3-х фазный ток, предполагаемая мощность токоприемников до 100 киловатт. В бытовой части находится вода, канализация. Здание отапливаемое.

УЗНАТЬ ЦЕНУ  
 Двухбалочный мостовой кран

[https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/produzvodstvennoe\\_pomeschenie\\_520\\_m\\_909941483](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_520_m_909941483)

Аналог №3

**★ N456 Склад 1250 м², Новорязанское ш., 15км от МКАД** 468 750 Р/мес.

№ 669504958, размещено 24 апреля в 12:51 Залог 468 750 Р  
Купить в кредит

**8 499 638-29-33**  
**Написать сообщение**

Агентство  
**Управляющая компания Герцен Капитал**  
На Avito с октября 2014

Контактное лицо  
**Сергей**

Адрес  
Московская область, Малаховка, ул Пионерская

Управляющая компания Герцен Капитал

09/17/2010

---

★ N456 Склад 1250 м², Новорязанское ш., 1... 468 750 Р/мес. Сергей 8 499 638-29-33 Написать сообщение

Площадь: 1250 м²

Адрес: Московская область, Малаховка, ул Пионерская Посмотреть карту

№456. На закрытой, охраняемой территории; рядом Новорязанское ш., Егорьевское ш., 15 км от МКАД. Склад-производство 1250 м2.

Отапливаемый, 1-й этаж, потолок 7 м, 1 ворота под фуру, пол ровный бетон, водоснабжение, электроснабжение - 200кВт.

Цена 4500 руб/м.кв/год (с НДС), коммунальные услуги оплачиваются отдельно (по счетчику). Офисы и бытовые помещения есть. Без комиссии. В наличии есть еще площади (в том числе в соседних районах), звоните.

Пожаловаться

Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.

585 объявлений агентства

**Карта рассрочки «Совесть»**

Карта «Совесть»: рассрочка до 300 000 Р - без %. Нужен только паспорт!

[https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/n456\\_sklad\\_1250\\_m\\_novoryazanskoe\\_sh.\\_15km\\_ot\\_mkad\\_669504958](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/n456_sklad_1250_m_novoryazanskoe_sh._15km_ot_mkad_669504958)

Аналог №4

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Московской области > Люберцы городской округ > Малаховка пгт > метро Выхино > улица Гаражная

Изменить условия Подписаться на похожие

помещение под производство + Просмотров: всего 51, за сегодня 0 Платное 19 мар, 20:01

**Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка пгт, ул. Гаражная, 4** [Показать на карте](#)

Выхино, 30 мин. на машине  
Новосино, 25 мин. на машине

**146 000 руб. в месяц**  
4 800 руб. за м<sup>2</sup> в год, включая НДС

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес

**Об объекте**

Площадь:	365 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	5 м

**помещение под производство** 146 000 руб. в месяц [Показать телефон](#)

Об объекте На карте Похожие предложения

**О здании**

Тип здания:	производственный комплекс
Общая площадь:	1 500 м <sup>2</sup>
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	центральное

**Инфраструктура**

- офисные помещения

Сдам помещение под склад, автосервис или производство в благоустроенном охраняемом офисной-складском комплексе по адресу: Малаховка, ул. Гаражная, 4! Помещение капитальное, кирпичное, отдельстоящее. Высота потолков 5 метров. Все коммуникации центральные: отопление, свет, канализация, вода. Возможна сдача частями. Удобный подъезд с шоссе. Дорога асфальтированная. Комплекс огорожен бетонным забором, контрольно-пропускной режим. Много мест для парковки на территории. До электрички 15 мин пешком. От метро Выхино, Новосино ходит автобус.

**KINS GROUP** Тел.: (499) 112-27-31

**Детский ТРЦ Бибистор** РЕКЛАМА  
У метро Войковская. Аренда площадей от 10 до 3 000 м<sup>2</sup>. Нет аналогов в CAO / СBAO / С3АО! Пол-года в подарок!  
Тел.: (495) 132-30-61

**ТЦ Зелёный м. Бутырская** РЕКЛАМА  
Аренда торговых помещений 6-1000 кв.м. в новом ТЦ около метро и ж/д станции «Останкино». Первый год скидка 50%.  
Тел.: (495) 132-28-37

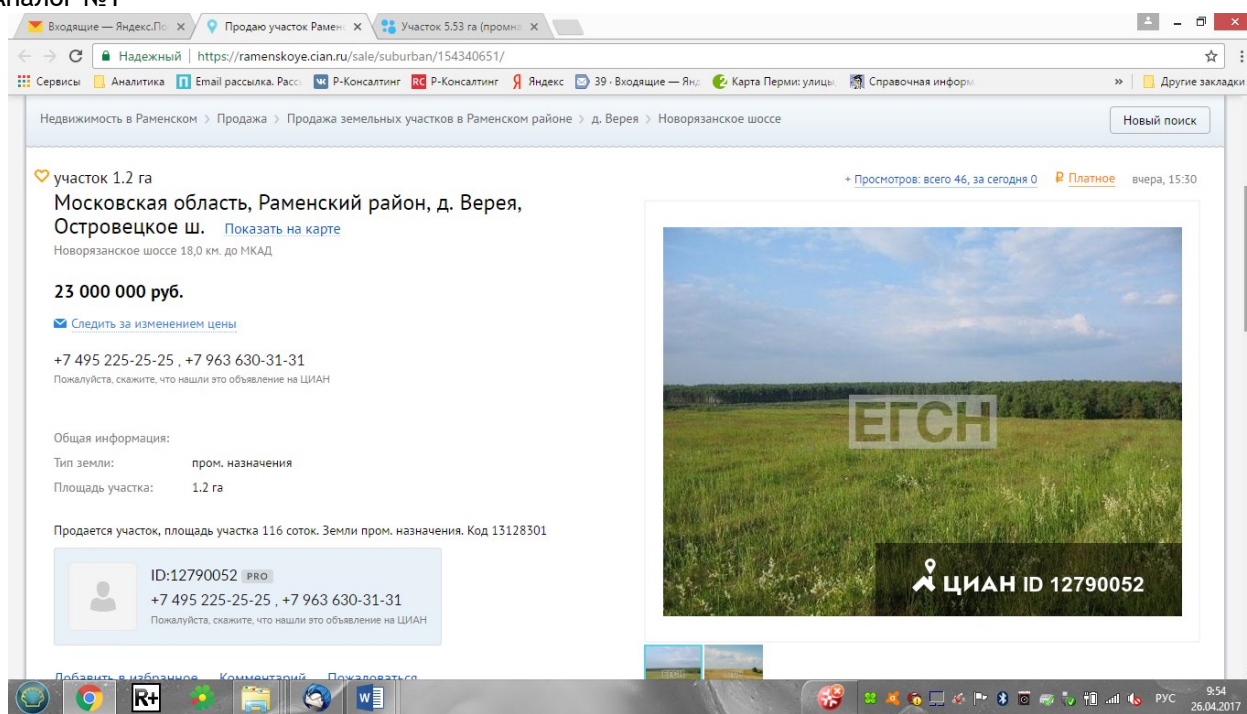
**KINS GROUP** PRO  
+7 915 227-59-93  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

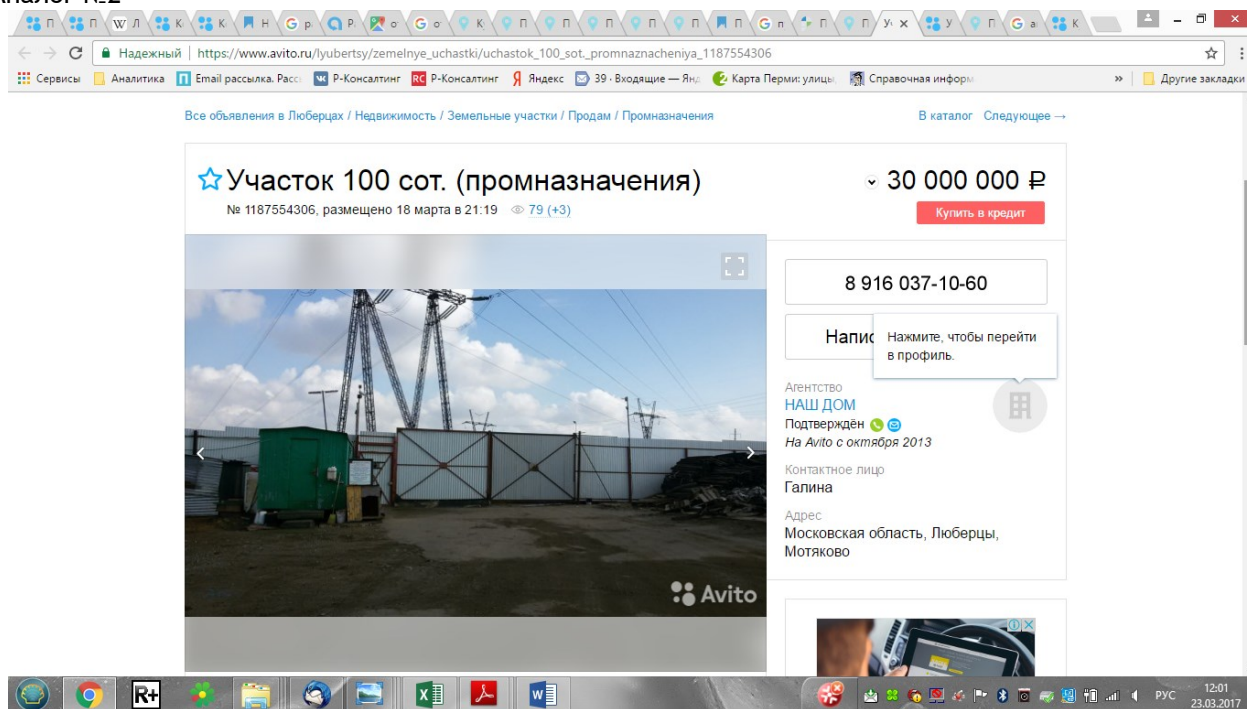
<https://www.cian.ru/rent/commercial/153829684/>

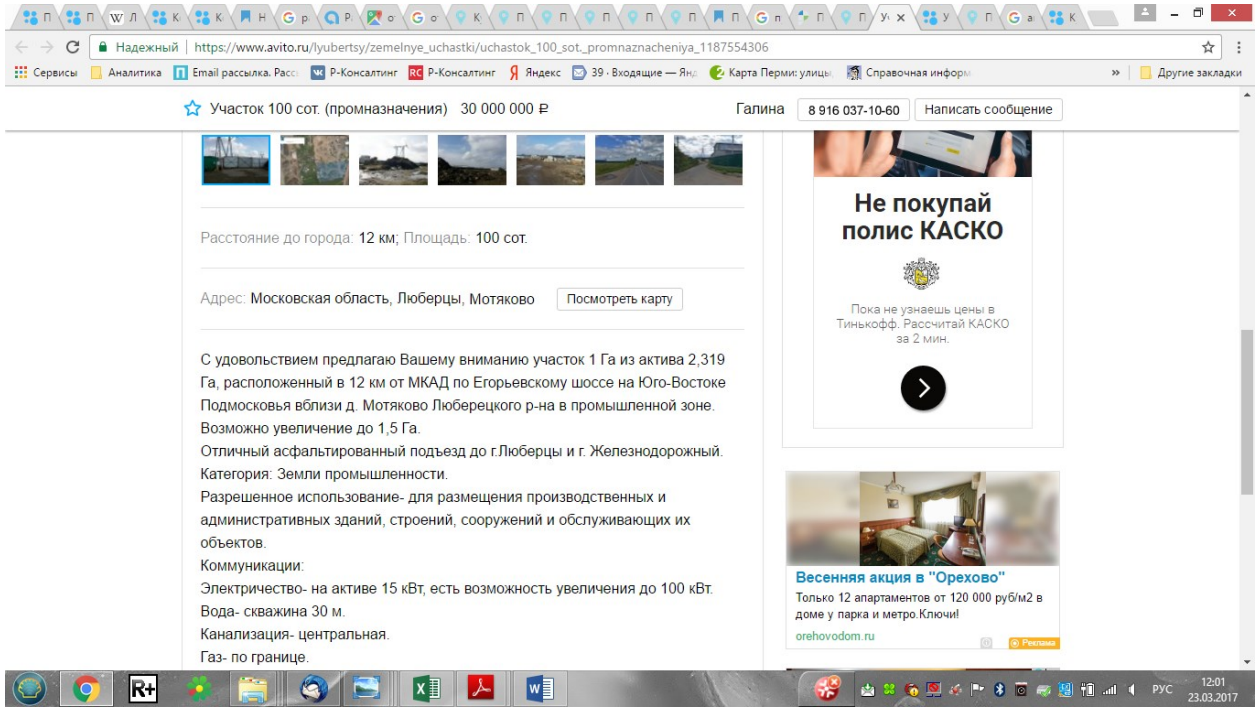
Объекты-аналоги, используемые при оценке земельного участка

Аналог №1



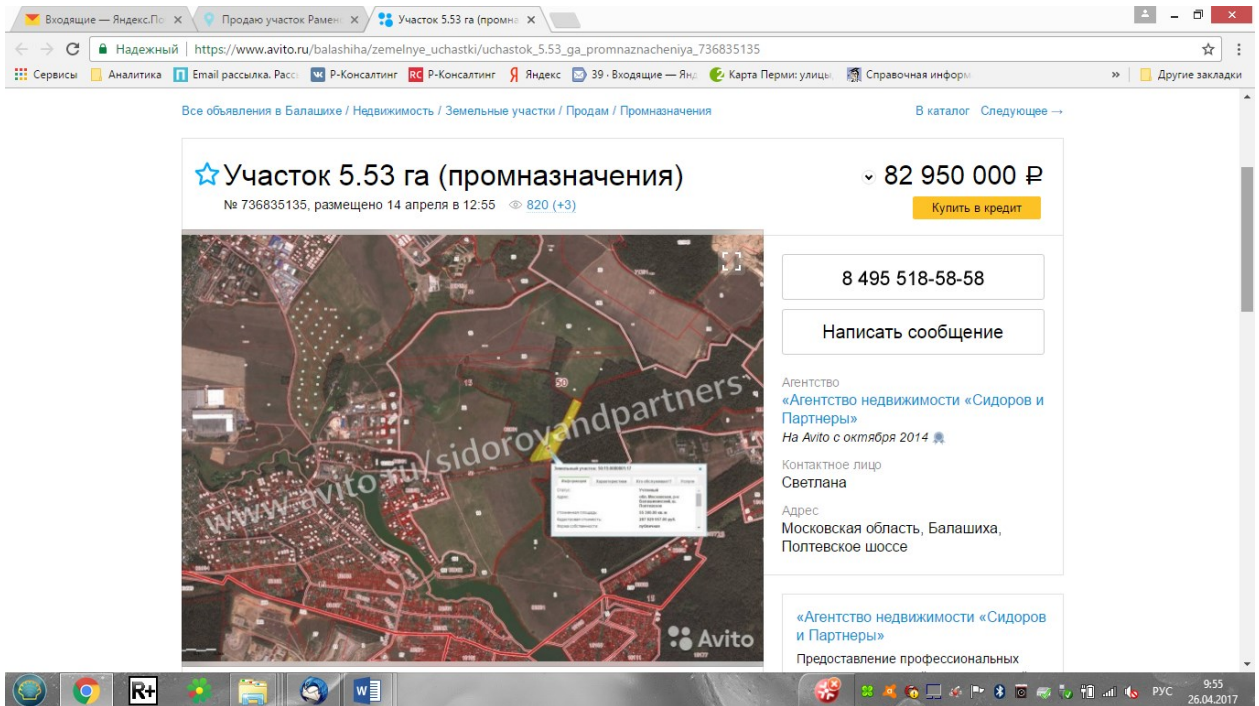
Аналог №2

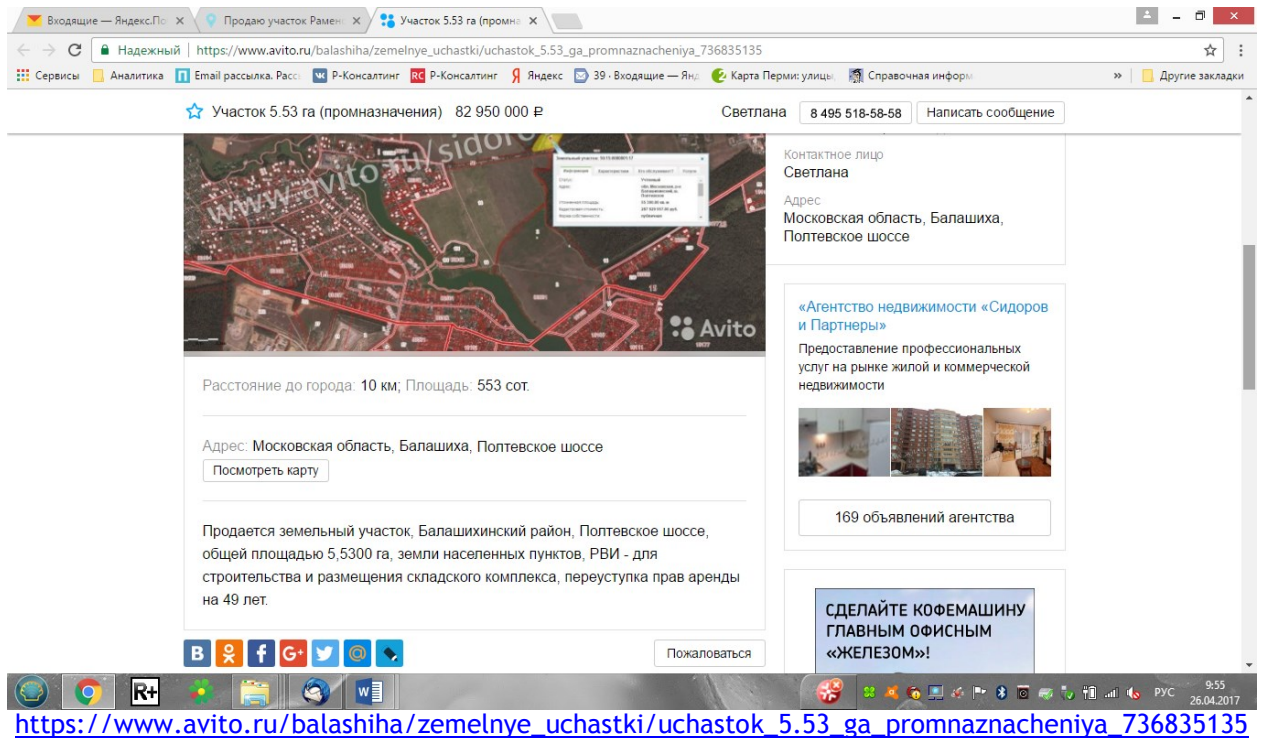




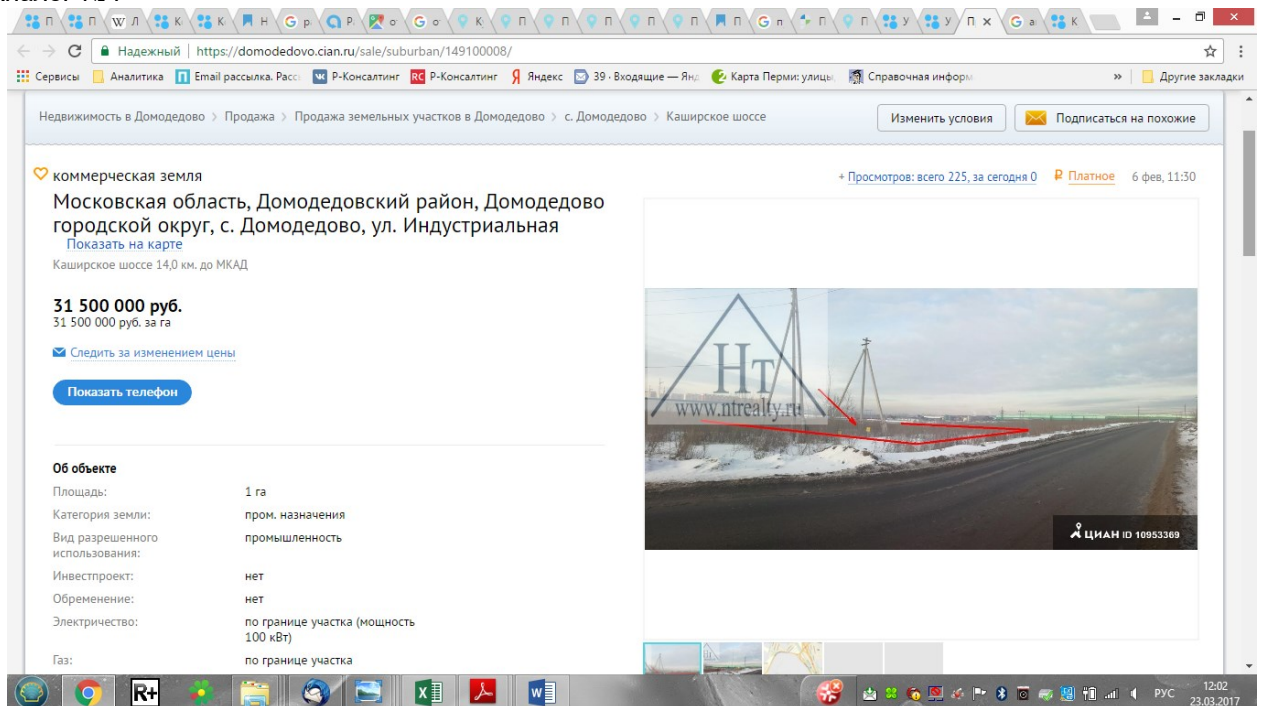
[https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1187554306](https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1187554306)

**Аналог №3**





Аналог №4





**коммерческая земля** 31 500 000 руб. НТ недвижимость

Об объекте На карте Похожие предложения

использования:

Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка (мощность 100 кВт)
Газ:	по границе участка
Водоснабжение:	по границе участка (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Земля в Домодедово. ПРОМКА = 1 га  
 Продаётся земля в г.Домодедово в 15 км от МКАД по Каширскому шоссе под строительство промышленных/ СКЛАДСКИХ комплексов.  
 Участок, площадью 1 га, находится в г. Домодедово, в окружении складских комплексов.  
 Точки подключения к коммуникациям (электричество, газ, вода) по границе участка.  
 Статус земель: земли поселений под строительство промышленного логистического центра.  
 Кадастровый номер: 50:28:0050104:73  
 Асфальтированный подъезд до участка с двух сторон- с Каширского шоссе и Домодедовского шоссе.  
 Соседи осваиваются.  
 Собственность более 3-х лет.  
 Юридическая чистота гарантирована.

НТ недвижимость PRO  
 +7 495 789-78-78 , +7 903 589-78-78  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Квартiry в ЖК «Путилково»  
 Квартiry от 2.1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500 м от МКАД. Скидка 2%! Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-82-06

Квартiry в ЖК «Ярославский»  
 Зеленый благоустроенный район в Мытищах. Квартiry от 2.4 млн!  
 Идет заселение! Скидка 2%! Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-27

<https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/149100008/>

Копии объектов-аналогов, использованных в рамках затратного подхода



*укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства*

# **СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

---

**2014**



3.7. Сети водопровода и канализации

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2014

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2014

РЕЗЕРВУАРЫ ЦИЛИНДРИЧЕСКИЕ						КС-10
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Резервуары подземные с обвалованием			КАРКАС — Сборный железобетонный			
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный			СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные			
			ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ИЗ.07.034.0006	Емкость резервуара от 50 до 150 м <sup>3</sup>			руб на 1 м <sup>3</sup>	15 705	
ИЗ.07.034.0007	Емкость резервуара от 300 до 600 м <sup>3</sup>			руб на 1 м <sup>3</sup>	9 124	
ИЗ.07.034.0008	Емкость резервуара до 1000 м <sup>3</sup>			руб на 1 м <sup>3</sup>	7 117	
ИЗ.07.034.0009	Емкость резервуара более 1000 м <sup>3</sup>			руб на 1 м <sup>3</sup>	5 464	

3.7.35. Самотечные водоводы

САМОТЕЧНЫЕ ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ОТ ВОДОПРИЕМНЫХ ОГОЛОВКОВ ДО НАСОСНЫХ СТАНЦИЙ ПЕРВОГО ПОДЪЕМА						КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Заглубленные стальные трубопроводы с фасонными частями и противокоррозионной изоляцией						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	125
ИЗ.07.035.0001	Береговая часть до уреза воды, диаметр труб до 300 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	12 622	
ИЗ.07.035.0002	Поправка на каждые 100 мм увеличения диаметра сверх 300 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	4 522	
ИЗ.07.035.0003	Береговая часть до уреза воды, диаметр труб до 800 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	38 812	
ИЗ.07.035.0004	Поправка на каждые 100 мм увеличения диаметра сверх 800 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	5 366	

САМОТЕЧНЫЕ ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ОТ ВОДОПРИЕМНЫХ ОГОЛОВКОВ ДО НАСОСНЫХ СТАНЦИЙ ПЕРВОГО ПОДЪЕМА						КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Заглубленные стальные трубопроводы с фасонными частями и противокоррозионной изоляцией						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ИЗ.07.035.0005	Подводная часть до уреза воды, диаметр труб до 300 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	33 749	
ИЗ.07.035.0006	Поправка на каждые 100 мм увеличения диаметра сверх 300 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	5 805	
ИЗ.07.035.0007	Диаметр труб до 800 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	62 437	
ИЗ.07.035.0008	Поправка на каждые 100 мм увеличения диаметра сверх 800 мм			руб на 1 м одной нитки водовода	9 180	

3.7.36. Сети и коллекторы из асбестоцементных безнапорных труб

СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ БЕЗНАПОРНЫХ ТРУБ						КС-8
<b>ОПИСАНИЕ:</b>						
Глубина заложения до 2 м						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ИЗ.07.036.0001	Диаметр труб 100–150 мм			руб на 1 м	1 916	
ИЗ.07.036.0002	Диаметр труб 200–300 мм			руб на 1 м	2 996	
ИЗ.07.036.0003	Диаметр труб 350–500 мм			руб на 1 м	4 946	
ИЗ.07.036.0004	Диаметр труб 600 мм			руб на 1 м	7 315	

Сооружения городской инфраструктуры



*укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства*

# **ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ**

**2015**

3.1. Газовая промышленность

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2015

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2015

ЗДАНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ НАСОСНОЙ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный КАРКАС — Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные / ДВП ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0035															Econom	руб. на 1 м³	4 267				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИСТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И АНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.01.000.0035	512,00	173,18	692,71	371,46	512,00	341,34		341,34	170,67	213,33	85,33		298,66	316,24	213,33	25,10		4266,69			
	12,00%	4,06%	16,24%	8,71%	12,00%	8,00%		8,00%	4,00%	5,00%	2,00%		7,00%	7,41%	5,00%	0,59%		100,00%			
ЗДАНИЕ УПАКОВОЧНОГО ОТДЕЛЕНИЯ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													КРОВЛЯ — Два слоя рубероида ПОЛЫ — Бетонные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0036															Econom	руб. на 1 м³	5 519				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИСТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И АНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.01.000.0036	993,90		1003,94	431,69	1159,55	496,94		441,72	607,38	165,65	110,42		37,64	40,16	27,60	2,50		5519,11			
	18,01%		18,19%	7,82%	21,01%	9,00%		8,00%	11,01%	3,00%	2,00%		0,68%	0,73%	0,50%	0,05%		100,00%			
ЗДАНИЕ УПАКОВОЧНОЙ И СКЛАДА ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													КРОВЛЯ — Черная кровельная сталь ПОЛЫ — Цементные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0037															Econom	руб. на 1 м³	2 259				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИСТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И АНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.01.000.0037	361,41		599,85	258,51	316,24	90,35		112,93	135,53	112,93	112,93		55,22	57,72	40,16	5,01		2258,79			
	16,00%		26,56%	11,44%	14,00%	4,00%		5,00%	6,00%	5,00%	5,00%		2,44%	2,56%	1,78%	0,22%		100,00%			
ЗДАНИЕ ХОЛОДИЛЬНОГО ЦЕХА													Высота, м: 7,75		КС-4						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПРОЕМЫ — Деревянные ПОЛЫ — Цементные / паркетные / деревянные / ДВП / керамическая плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная штукатурка / водоэмульсионная окраска					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.01.000.0038													12000		Econom	руб. на 1 м³	4 203				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИСТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И АНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.01.000.0038	462,32	199,87	799,51	429,63	378,26	210,14		168,12	252,17	168,12	546,38		205,48	217,16	147,10	18,67		4202,92			
	11,00%	4,76%	19,02%	10,22%	9,00%	5,00%		4,00%	6,00%	4,00%	13,00%		4,89%	5,17%	3,50%	0,44%		100,00%			

47

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ

3.1.

3.3. Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2015

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2015

РАСПИЛОЧНО-ВАРОЧНЫЕ ЦЕХА ФАНЕРНОГО ЗАВОДА С ЛУЩИЛЬНЫМ И СУШИЛЬНЫМ ОТДЕЛЕНИЯМИ											Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1				
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Здания с бытовыми помещениями											СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
руПЗ.03.000.0119											*20000		Econom	руб. на 1 м³	2 754		
руПЗ.03.000.0120											*30000		Econom	руб. на 1 м³	2 581		
руПЗ.03.000.0121											*40000		Econom	руб. на 1 м³	2 450		
руПЗ.03.000.0122											*50000		Econom	руб. на 1 м³	2 298		
руПЗ.03.000.0123											*60000		Econom	руб. на 1 м³	2 168		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
137,64 5,00%		523,30 19,00%	137,64 5,00%	716,03 26,00%	302,93 11,00%	192,74 7,00%	165,28 6,00%	27,44 1,00%	358,02 13,00%		77,06 2,80%	57,83 2,10%	48,23 1,75%	9,61 0,35%		2753,74 100,00%	
129,07 5,00%		490,34 19,00%	129,07 5,00%	670,90 26,00%	283,87 11,00%	180,55 7,00%	154,79 6,00%	25,74 1,00%	335,53 13,00%		72,25 2,80%	54,24 2,10%	45,13 1,75%	9,09 0,35%		2580,59 100,00%	
122,54 5,00%		465,63 19,00%	122,54 5,00%	637,10 26,00%	269,46 11,00%	171,45 7,00%	147,09 6,00%	24,54 1,00%	318,54 13,00%		68,66 2,80%	51,48 2,10%	42,91 1,75%	8,56 0,35%		2450,49 100,00%	
114,99 5,00%		436,62 19,00%	114,99 5,00%	597,61 26,00%	252,81 11,00%	160,81 7,00%	137,81 6,00%	22,98 1,00%	298,80 13,00%		64,35 2,80%	48,23 2,10%	40,16 1,75%	8,06 0,35%		2298,22 100,00%	
108,47 5,00%		411,91 19,00%	108,47 5,00%	563,79 26,00%	238,55 11,00%	151,71 7,00%	130,09 6,00%	21,62 1,00%	281,81 13,00%		60,74 2,80%	45,47 2,10%	37,93 1,75%	7,54 0,35%		2168,10 100,00%	
РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ											Высота, м: 7,75		КС-1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / деревянные											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Бетонное утепленное КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Асфальтовые / керамическая плитка / цементные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
руПЗ.03.000.0124											6000		Econom	руб. на 1 м³	3 686		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
331,76 9,00%		884,75 24,00%	147,42 4,00%	479,19 13,00%	331,76 9,00%	294,85 8,00%	221,23 6,00%	73,80 2,00%	479,19 13,00%		176,94 4,80%	132,67 3,60%	110,53 3,00%	22,13 0,60%		3686,21 100,00%	
РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ											Высота, м: 7,75		КС-7				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный, бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / деревянные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / деревянные											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянное / бетонное утепленное КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Керамическая плитка / цементные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
руПЗ.03.000.0125											*2500		Econom	руб. на 1 м³	4 938		
руПЗ.03.000.0126											*3500		Econom	руб. на 1 м³	4 473		
руПЗ.03.000.0127											*5000		Econom	руб. на 1 м³	4 274		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
345,64 7,00%		1234,52 25,00%	246,84 5,00%	395,03 8,00%	444,44 9,00%	444,44 9,00%	345,64 7,00%	345,64 7,00%	641,87 13,00%		197,60 4,00%	148,20 3,00%	123,42 2,50%	24,62 0,50%		4937,89 100,00%	
357,77 8,00%		1073,47 24,00%	178,97 4,00%	357,77 8,00%	357,77 8,00%	357,77 8,00%	313,11 7,00%	223,61 5,00%	670,87 15,00%		232,59 5,20%	174,40 3,90%	145,39 3,25%	29,01 0,65%		4472,52 100,00%	
341,94 8,00%		1025,83 24,00%	170,88 4,00%	341,94 8,00%	341,94 8,00%	341,94 8,00%	299,22 7,00%	213,78 5,00%	641,18 15,00%		222,22 5,20%	166,66 3,90%	138,88 3,25%	27,78 0,65%		4274,20 100,00%	

109

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ

3.3.

\* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2015

109

Объекты, использованные при анализе рынка

Недвижимость в Ногинске > Продажа > Продажа земельных участков в Ногинском районе > с. Кудиново > Горьковское шоссе

Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля + Просмотров: всего 16, за сегодня 0 Премиум вчера, 13:51

Московская область, Ногинский район, с. Кудиново, Центральная ул. Показать на карте  
Горьковское шоссе 25,0 км. до МКАД

**22 500 000 руб.**  
204 546 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**  
Площадь: 110 сот.  
Категория земли: пром. назначения

Продажа от собственника  
МО, Ногинский р-н, с. Кудиново, ул. Центральная, д. 11-В.  
Горьковское шоссе от МКАД 25км, Носовихинское шоссе от МКАД 26км  
Направление: из Москвы  
Площадь 3/У: 1,1Га (110 соток).  
Вид права: собственность, юр. лицо.  
Какие либо обременения на 3/У отсутствуют.  
Категория земель: земли населённых пунктов.  
ВРИ: Строительство склада, логистического центра, производство.

ЦИАН ID 11680174

---

коммерческая земля 22 500 000 руб. ID:11680174  
Показать телефон

Об объекте На карте Похожие предложения

МО, Ногинский р-н, с. Кудиново, ул. Центральная, д. 11-В.  
Горьковское шоссе от МКАД 25км, Носовихинское шоссе от МКАД 26км  
Направление: из Москвы  
Площадь 3/У: 1,1Га (110 соток).  
Вид права: собственность, юр. лицо.  
Какие либо обременения на 3/У отсутствуют.  
Категория земель: земли населённых пунктов.  
ВРИ: Строительство склада, логистического центра, производство.  
На 3/У расположено несколько строений (имеются свидетельства)  
Центральные коммуникации.  
Электричество: 50кВт. С возможностью увеличения до 1МВт.  
Водопровод: на участке  
Канализация: на участке  
Газ: труба среднего давления на участке  
Действующая газовая котельная, 300м. от участка.  
Телефон: московские номера.  
Интернет: оптоволокно  
На данный момент участок полностью спланирован, выбран грунт.  
Участок подготовлен под строительство.  
Подъезд к участку: асфальтированная дорога.  
3/У расположен в удобной транспортной доступности, между г. Обухово и г. Электроугли - электрички, маршрутки, рейсовые автобусы.  
Развитая инфраструктура района - наличие магазинов, почта, аптека, больница в шаговой доступности.  
Рядом расположен жилой р-н, возможность привлечения местных сотрудников. (693370)

ID:11680174  
+7 903 718-61-55  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Квартиры в ЖК «Бунинские Луга»  
Квартиры от 2,8 млн руб. Рядом с парком. Развитая инфраструктура.  
Рассрочка. Скидка 2%! Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-14

Квартиры в Мкрн «Бутово Парк»  
Квартиры от 2 млн руб. Минигород со своей инфраструктурой в окружении леса парка. Скидка 2%! Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-90-17

<https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/154664362/>

Недвижимость в Раменском > Продажа > Продажа земельных участков в Раменском районе > Новорязанское шоссе

коммерческая земля

Московская область, Раменский район, Островцеюе с/пос

25 000 000 руб.  
25 000 000 руб. за га

Об объекте

Площадь:	1 га
Категория земли:	пром. назначения
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка
Газ:	по границе участка
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Пром назначения 1 га 14 км от МКАД на первой линии Новорязанского шоссе !  
К участку имеется асфальтированный подъезд, электричество и газ по границе участка. Места под склад или производство лучше не найти , можно выбрать участки которые примыкают к дороге .

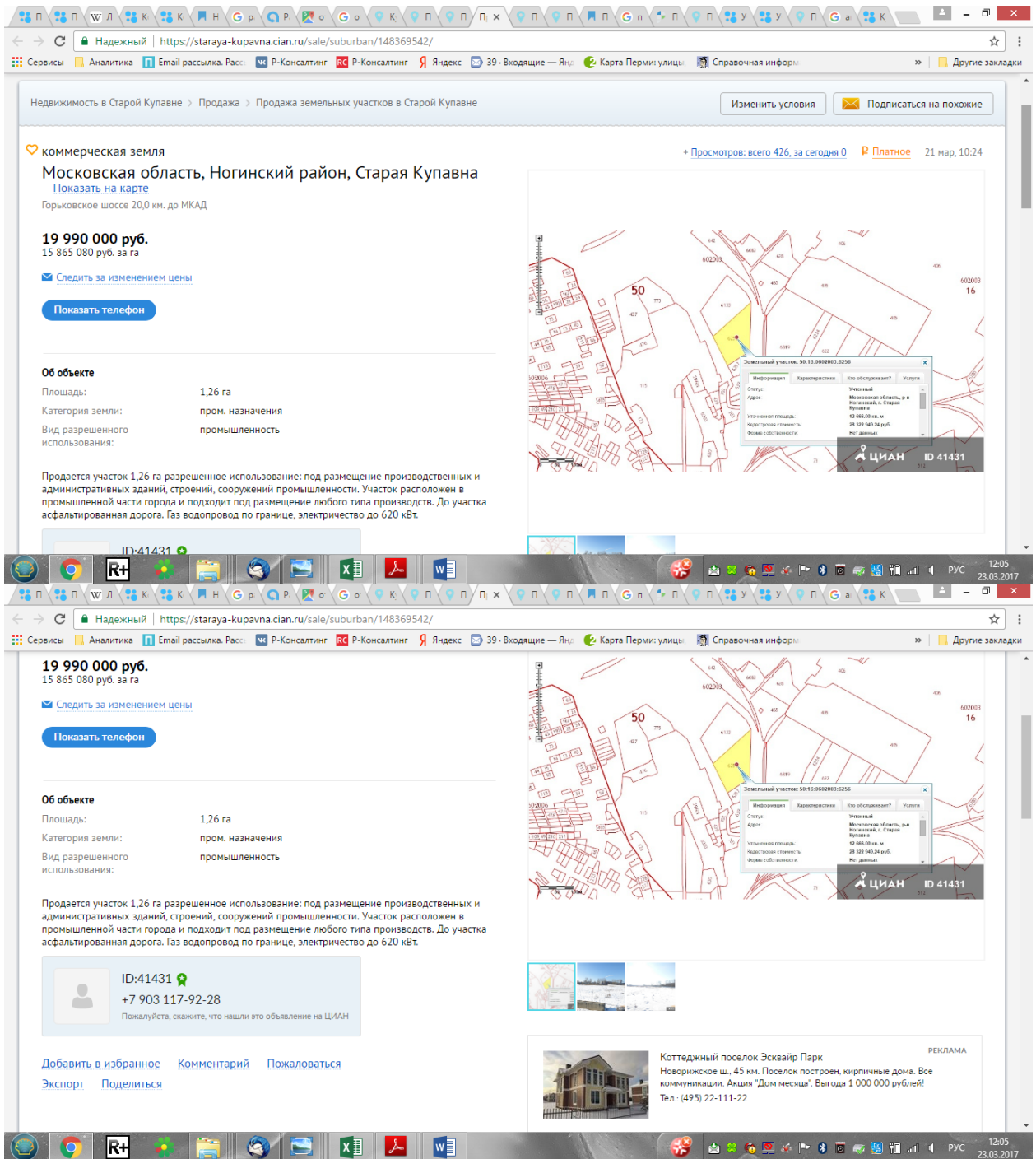
Вид на участки с Новорязанского шоссе  
Всё поле продаётся в нарезке ,  
площадь на выбор от 30 соток до 28 гектар !

Максим Швец PRO  
+7 916 421-43-47  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Квартитры в ЖК «Бунинские Луга»  
Квартитры от 2,8 млн руб. Рядом с парком. Развитая инфраструктура.  
Рассрочка. Скидка 2%! Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-14

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/151603882/>





<https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/148369542/>

Недвижимость в Видном > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинском районе > Каширское шоссе

участок 1.1 га

Московская область, Ленинский район, д. Андреевское

Показать на карте

Каширское шоссе 15,0 км. до МКАД

**21 578 000 руб.**

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

Площадь участка: 1.1 га

Технопарк "Андреевское" - земельный участок расположен в 15 км от МКАД по Володарскому шоссе вблизи д. Андреевское Ленинского района Московской области.  
 Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Разрешенное использование: объекты коммунального и складского назначения; производственные и строительные базы, склады, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья.  
 Участок может использоваться для пищевой промышленности.  
 Прямая продажа от собственника.  
 Собственником получены ТУ и оплачена эл.мощность, которая может быть приобретена Вами отдельно в зависимости от Ваших потребностей.

ЦИАН ID 6984460

21 578 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

Площадь участка: 1.1 га

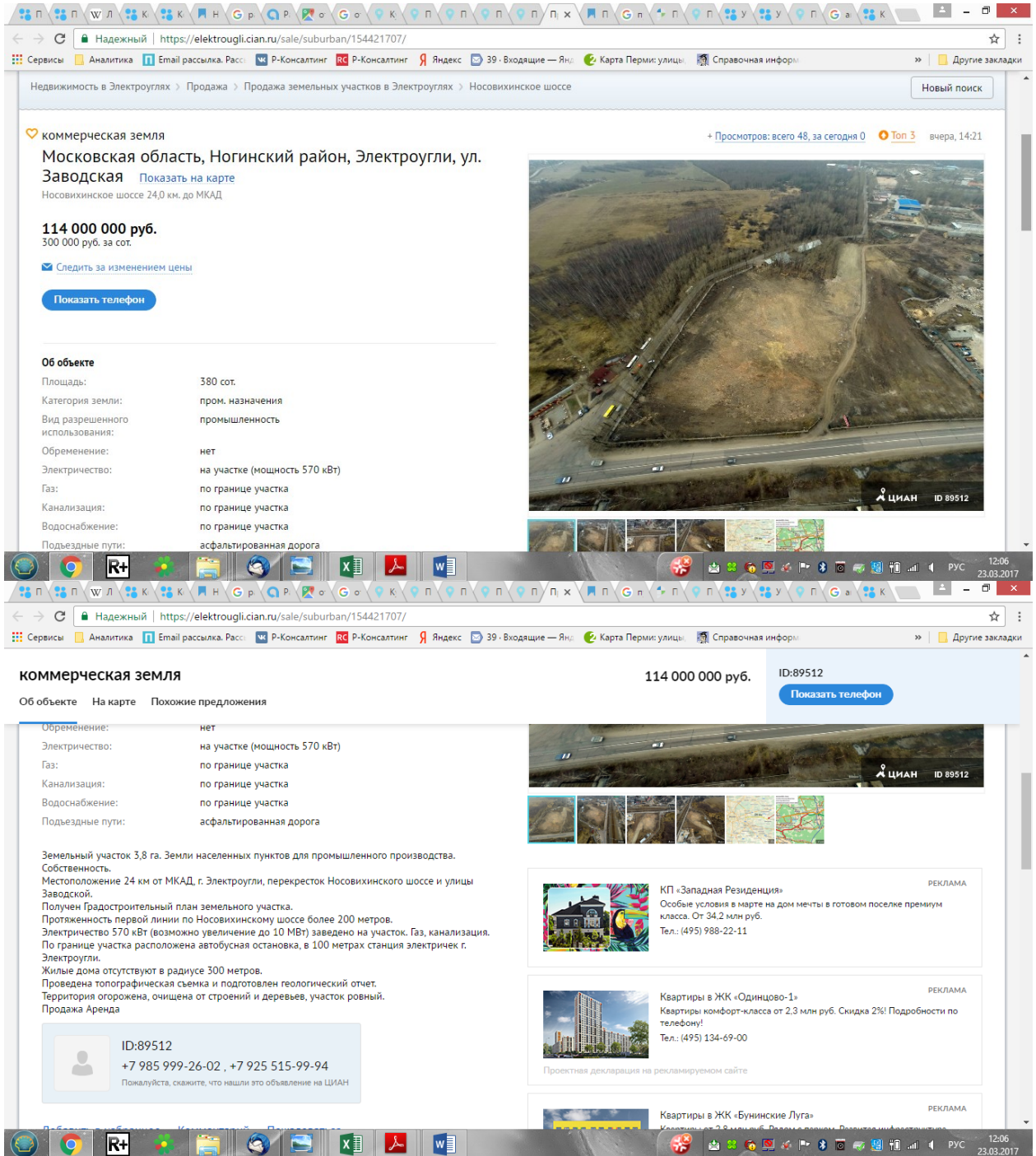
Технопарк "Андреевское" - земельный участок расположен в 15 км от МКАД по Володарскому шоссе вблизи д. Андреевское Ленинского района Московской области.  
 Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Разрешенное использование: объекты коммунального и складского назначения; производственные и строительные базы, склады, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья.  
 Участок может использоваться для пищевой промышленности.  
 Прямая продажа от собственника.  
 Собственником получены ТУ и оплачена эл.мощность, которая может быть приобретена Вами отдельно в зависимости от Ваших потребностей.  
 Существует возможность электрификации от сетей МОЭСК. Существует возможность газификации от сетей Подольскмежрайгаз, расположенных в непосредственной близости.  
 В стоимость участка входит устройство подъездных путей и въездной группы технопарка.

ID:6984460  
 +7 495 755-28-15  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Квартиры в ЖК «Влюбленно»  
 Квартиры от 3.4 млн руб. Двор-парк, охраняемая территория. Скидка 2%! Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-82-09

РЕКЛАМА

<https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/149988661/>



<https://elektrougli.cian.ru/sale/suburban/154421707/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Московской области > Люберцы городской округ > Томилино пгт > улица Гаршина

помещение под производство + Просмотров: всего 95, за сегодня 1 Платное 20 мар, 16:51

**Московская область, Люберцы городской округ, Томилино пгт, ул. Гаршина, 11** [Показать на карте](#)

**60 000 000 руб.**  
50 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь: 1 200 м²  
Этаж: 1 из 1  
Высота потолков: 3,50 м  
Состояние: типовый ремонт  
Парковка: на территории

**О здании**

Тип здания: отдельно стоящее здание  
Класс: В

**помещение под производство** 60 000 000 руб. ID:298288 [Показать телефон](#)

Об объекте На карте Похожие предложения

Класс: В  
Общая площадь: 1 200 м²  
Участок: 0,7 га (в собственности)  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Кондиционирование: центральное  
Отопление: центральное  
Система пожаротушения: сигнализация

**Инфраструктура**

- буфет
- столовая
- офисные помещения

Продажа производственно-складское, отдельно стоящее здание - 1200 м2, земля - 70 соток (в собственности у юрлица), 7 км от МКАД, Люберецкий район, пгт. Томилино, ул. Гаршина. Подъезд евро-фура, все коммуникации, электричество - 650 Кват, вода, канализация. Своя территория.

ID:298288  
+7 917 574-97-41, +7 925 515-93-39  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

**Реклама:**

- Бизнес-парк на Магистральной**  
Бизнес-парк на Магистральной. Офисные блоки, торговые помещения, складские блоки.  
Тел.: (495) 162-85-08
- Аренда офисов**  
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет.  
Тел.: (495) 78-111-78
- Торговые помещения в ЦАО**  
Рассрочка на 2017 г! Первый взнос от 1 млн руб! 3 мин от метро Бауманская! 10-50-100-350 м2.  
Тел.: (495) 241-86-92

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153223432/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Московской области > Люберцы городской округ > Октябрьский пгт > метро Котельники

помещение под производство + Просмотров: всего 562, за сегодня 3 **Платное** вчера, 09:25

**Московская область, Люберцы городской округ, Октябрьский пгт, ул. Дорожная** [Показать на карте](#)

Котельники, 15 мин. на машине

**39 500 000 руб.**  
21 945 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте	
Площадь:	1 800 м²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт

О здании	
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 000 м²
Участок:	в собственности

Индустриальный парк, прилегающий к М5. Производственно-складское здание 1800 м2, на земельном участке 0,46 Га. Кран-балка 10 т., высота 11 м., электричество от 100 кВт, вода, канализация, охрана. Возможно увеличение участка до 1,2 Га. Ж/д ветка по желанию.

**Агентство на Привольной** РЕКЛАМА

+7 495 150-19-29 , +7 905 728-42-28  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

**Продажа торговых помещений** РЕКЛАМА

Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.03 бюджет покупки от 3.2 млн р!  
Тел.: (495) 432-13-92

**LOFT - офисы в новом БЦ** РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/141331495/>

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Продажа зданий в Пушкинском районе > Ярославское шоссе

Изменить условия Подписаться на похожие

здание + Просмотров: всего 57, за сегодня 1 Платное 12 мар, 18:47

**Московская область, Пушкинский район, с. Левково**  
Показать на карте  
Ярославское шоссе 20,0 км. до МКАД

**13 000 000 руб.**  
17 568 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

**О здании**

Год постройки:	2014
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	740 м²
Этажей в здании:	1
Высота потолков:	3,50 м
Линия домов:	первая
Участок:	0,4 га (в собственности)
Категория:	строящийся

Здание нежилого назначения, расположенное в центре населенного пункта, в непосредственном

Здание нежилого назначения, расположенное в центре населенного пункта, в непосредственном соприкосновении с оживленной дорожной магистралью соединяющей г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Красноармейск, пос. Зверосовхоз. Здание в собственности. Земля в собственности. Водопровод магистральный, Канализация центральная, электр-во 380 в., 30квт.(есть возможность увеличения мощности), Газ магистральный.Высота потолка 3.5 м. Конструкция здания позволяет надстроить несколько этажей.Разрешение на строительство есть . Можно изменить целевое назначение на ЖИЛОЕ. Собственник. Торг.

ID:1567990  
+7 905 733-88-71  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Торговые помещения в ЦАО  
Рассрочка на 2017 г.! Первый внос от 1 млн руб! 3 мин от метро Бауманская! 10-50-100-350 м2.  
Тел.: (495) 241-86-92

ЖК LIFE-Ботанический сад  
Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/154316343/>

Надежный | [https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/produzvodstvennoe\\_pomeschenie\\_440\\_m\\_912960244](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_440_m_912960244)

Все объявления в Малаховке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

### ★ Производственное помещение, 440 м<sup>2</sup>

№ 912960244, размещено сегодня в 12:45 👁 282 (+5) Залог 140 800 ₽

8 903 136-00-33

Написать сообщение Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**Алексей**  
Подтвержден 📞 📧  
На Avito с ноября 2011

Контактное лицо  
**Юлия**

Адрес  
Московская область, Малаховка, ул Фурманова

Площадь: 440 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Малаховка, ул Фурманова [Посмотреть карту](#)

Предложение от собственника!  
Сдается в аренду помещение под производство/склад на 2-м этаже производственно-складского комплекса.  
Для доставки грузов имеется грузовой лифт.  
Потолки 4 метра.  
Большой запас электрических мощностей.  
Въезд/выезд и парковка на охраняемой территории бесплатно.  
Стоимость без НДС. Коммунальные платежи и тепло по счетчику.  
13 км. до МКАД.  
Возможна долгосрочная аренда.  
На территории имеются аналогичные помещения.

Пожаловаться

Не покупай полис КАСКО

Пока не узнаешь цены в Тинькофф, Рассчитай КАСКО за 2 мин.

Участки промка от 1га в Моск.обл

[emng.ru](http://emng.ru)

[https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/produzvodstvennoe\\_pomeschenie\\_440\\_m\\_912960244](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_440_m_912960244)

☆ Производство 400 м<sup>2</sup> 80 000 ₽/мес.  
 № 881468771, размещено 13 марта в 10:37 418 (+1)  
 Залог не указан

8 916 627-80-77  
 Написать сообщение

Агентство  
 Управляющая компания Герцен Капитал  
 На Avito с октября 2014

Контактное лицо  
 Сергей Медведев

Адрес  
 Московская область, Малаховка, Касимовское

Управляющая компания Герцен Капитал  
 Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг

Сергей Медведев 8 916 627-80-77 Написать сообщение

Касимовское

Управляющая компания Герцен Капитал  
 Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.

440 объявлений агентства

Площадь: 400 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Малаховка, Касимовское [Посмотреть карту](#)

БЕЗ КОМИССИИ. Сдам производственно-складское помещение 400м2. тёплое. Возможно увеличение, уменьшение по площади. Высота 4 м. 2, 3 этажи. Грузовой лифт. Территория охраняемая. ЦЕНА 200 р.м2.мес. Есть другие помещения. Звоните.

Пожаловаться

Не покупай полис КАСКО

[https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/produzvodstvo\\_400\\_m\\_881468771](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvo_400_m_881468771)



**☆ Производство 240 м²** 76 800 ₽/мес.  
 № 881451117, размещено 28 февраля в 10:57 269 (+6)  
 Залог не указан

8 916 627-80-77  
 Написать сообщение

Агентство  
**Управляющая компания Герцен Капитал**  
 На Avito с октября 2014

Контактное лицо  
**Сергей Медведев**

Адрес  
 Московская область, Малаховка, Касимовское

Управляющая компания Герцен Капитал  
 Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг в

Производство 240 м² 76 800 ₽/мес. Сергей Медведев 8 916 627-80-77 Написать сообщение

Управляющая компания Герцен Капитал  
 Наша компания Herzen Capital (Герцен Капитал) оказывает весь спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.

440 объявлений агентства

Не покупай полис КАСКО

[https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_240\\_m\\_881451117](https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_240_m_881451117)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Московской области > Люберцы городской округ > Малаховка пгт > метро Выхино

помещение под производство  
 Московская область, Люберцы городской округ,  
 Малаховка пгт, ш. Касимовское [Показать на карте](#)  
 М. Выхино, 15 мин. на машине

**225 000 руб. в месяц**  
 3 293 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 601-02-40 , +7 916 531-49-20  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	820 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	8 м
Состояние:	типовой ремонт

ЦИАН ID 5602804

---

**помещение под производство** 225 000 руб. в месяц ID:5602804

[Об объекте](#) [На карте](#) [Похожие предложения](#) [Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь:	820 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	8 м
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Класс:	B
Общая площадь:	820 м <sup>2</sup>
Категория:	действующий

Сдам производственное помещение 820 м<sup>2</sup>  
 Без комиссии прямая длительная аренда от собственника. Помещение под производство, склад  
 автосервис площадью 817 кв.м. Есть кран-балка 3.2 тн. Высота около 8 м. Пол - бетон. Мощность  
 до 400 квт. Вода и канализация . Оплата по счетчику. Направление Егорьевское шоссе. пос  
 Малаховка

ID:5602804  
 +7 916 601-02-40 , +7 916 531-49-20  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

РЕКЛАМА  
 Бизнес-парк на Магистральной  
 Бизнес-парк на Магистральной. Офисные блоки, торговые помещения,  
 складские блоки.  
 Тел.: (495) 162-85-08

РЕКЛАМА  
 ТЦ Зелёный м. Бутырская  
 Аренда торговых помещений 6-1000 кв.м. в новом ТЦ около метро и ж/  
 д станции «Останкино». Первый год скидка 50%.  
 Тел.: (495) 132-28-37

РЕКЛАМА  
 Аренда офисов в CAO  
 БЦ Seven One. 30 метров от метро. Офисы от 2700 до 20 000 м2. От 10  
 т.р/м2  
 Тел.: (495) 241-47-13

<https://www.cian.ru/rent/commercial/8208424/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Московской области > Люберцы городской округ > Малаховка пгт > улица Шоссейная

Измнить условия Подписаться на похожие

помещение под производство + Просмотров: всего 116, за сегодня 2 Платное 21 мар, 15:50

**Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка пгт, ул. Шоссейная, 40** [Показать на карте](#)

**396 000 руб. в месяц**  
3 960 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 370-48-95  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	1 200 м <sup>2</sup>
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	6 м

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Класс:	C
Общая площадь:	1 200 м <sup>2</sup>

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Аренда помещения под производственное помещение 1 200 кв.м по Егорьевскому шоссе, Малаховка в 15 км от МКАД.

Площадь не делится. Высота потолков от 6 м. Полы - стяжка. Доступные ворота в блоке: 2 шт авторампа.

Блок находится на 2 эт. Нагрузка на пол 1 т/м<sup>2</sup>. Помещение обслуживает грузовой лифт на 3 т. На объекте есть крановые устройства: кран-балки: 3 шт - 3 т, 1 шт - 3.2 т, грузовые лифты 3 шт - 3 т.

Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 200 кВт, объект под охраной, интернет и телефона.

Без комиссии. ID 2332-3.

**PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость** РЕКЛАМА

+7 926 370-48-95 [Показать телефон](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Бизнес-парк на Магистральной** РЕКЛАМА  
Бизнес-парк на Магистральной. Офисные блоки, торговые помещения, складские блоки.  
Тел.: (495) 162-85-08

**Готовые офисы в ЦАО** РЕКЛАМА  
Новый бизнес-центр В+1 мин. от метро! Скидка 10%! Стильное лобби, большой паркинг! Ключи в день сделки.  
Тел.: (495) 241-86-92

**Детский ТРЦ Бебистор** РЕКЛАМА  
У метро Войковская. Аренда площадей от 10 до 3 000 м<sup>2</sup>. Нет аналогов в ЦАО / СВАО / СЗАО! Пол-года в подарок!  
Тел.: (495) 132-30-41

<https://www.cian.ru/rent/commercial/148826125/>





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424  
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55  
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО  
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

**ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000294-12/16 ДС 008034**

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19» сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000294-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г..

Данный бланк полиса выдан взамен № 5101-000294-12/16 от «08» сентября 2016 г.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:</b>	Местонахождение (юридический адрес):/ Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, оф. 315 Тел.: 8 (342) 259 90 33, 211 06 70 ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не устанавливается
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016г. по «07» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008034, и оканчивается «07» сентября 2017 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000294-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:  
По доверенности № 158-16 от «19» сентября 2016 г.



Л.М. Шамарина

От Страхователя:  
Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»  
Страхователь с Правилами страхования ознакомлен  
и один экземпляр получил



О.В. Козырева



Оценка. Аудит. Юридическое сопровождение.

### ДОВЕРЕННОСТЬ №24

Девятое января две тысячи семнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, Паспорт серия 57 11 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65, совершать от имени Общества следующие действия:

#### Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

#### Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- Принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2017 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор  
ООО «Р-Консалтинг»



удостоверяю

В.В. Исаев

ООО «Р-консалтинг» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.315  
Тел.: (342) 211 06 70, 211 06 71, факс: (342) 211 06 72



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» ноября 2012 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1020  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:  
**Козырева  
Ольга Владимировна**

ИНН 590417418881

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24  
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55  
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО  
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

**ПОЛИС № 5101-000295-12/16 ДС 008040**

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000295-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г.

Данный бланк полиса выдан взамен №5101-000295-12/16 от «03» сентября 2016 г.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:</b>	Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан 26.08.2011 г. ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми.
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не устанавливается
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008040 и оканчивается «02» сентября 2017 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000295-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/О.В. Козырева/









НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Свидетельство о государственной регистрации от 25 мая 2012г.  
запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» декабря 2012 г.  
Дата выдачи свидетельства

№137  
Номер

Специалист-оценщик

**МУСИНА  
ЛИДИЯ ГАБДУЛАХАТОВНА**

618150, Пермский край,  
с. Барда, ул. Подлесная,33

Паспорт 5703 392120 выдан 26.12.2002 г.  
ОВД Бардымского района Пермской области

является членом Некоммерческого партнерства  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «СВОД»



Лебедев А.В



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24  
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55  
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО  
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

**ПОЛИС № 5101-000298-12/16**

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«07 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000298-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «06» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Оценщик <b>Мусина Лидия Габдулахатовна</b>
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:</b>	Адрес: 618150, Пермский край, с. Барда, ул. Подлесная, д. 33 Тел.: 8 902 809 96 44 Паспорт гражданина РФ 57 03 № 392120 выдан 26.12.2002 г. ОВД Бардымского района Пермской области.
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не устанавливается
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: с «07» сентября 2016 г. по «06» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «07» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «06» сентября 2017 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000298-12/16 от «06» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/Л.Г. Мусина/

# ДИПЛОМ

УВ № 157879

Настоящий диплом выдан *Мурсиной*  
*Лидии Габдулхаатовне*  
 в том, что она в 1989 году поступила в  
 в *Ленинградский*  
*институт киноинженеров*  
 и в 1994 году окончила полный курс Санкт-  
*Петербургского института*  
*кино и телевидения*  
 по специальности *экондика и*  
*управление в социально-*  
*культурной среде*

Решением Государственной экзаменационной комиссии от "6" июня 1994 г.

Мурсиной Л. Л.

Экономист - организатор

Государственная экзаменационная комиссия  
 Секретарь  
*[Signature]*

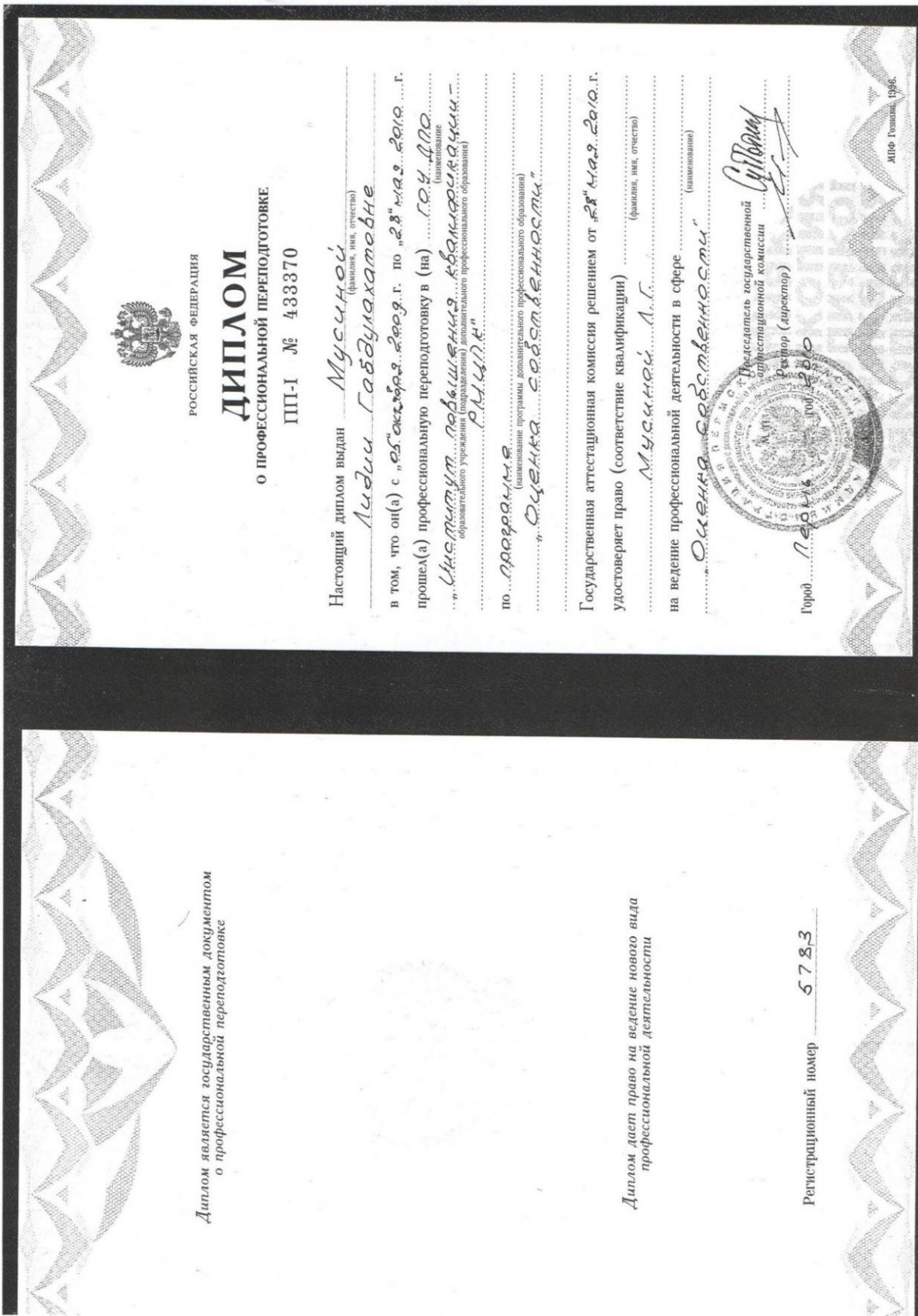
Город *Санкт-Петербург*, 5 июня 1994 г.

Регистрационный № 18040

М. П.

Московская типография Гознака, 1986.





Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5783