

Порядковый номер Отчета № 9/04-1/021 от 14 мая 2021 года

ОТЧЕТ

№ 9/04-1/021 от 14 мая 2021 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества, принадлежащие на праве
собственности Обществу с ограниченной ответственностью**

«СтройАльянс»

(ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП:
504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область,
Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).



г. Москва, 2021 год.

Порядковый номер Отчета № 9/04-1/021 от 14 мая 2021 года



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»
Бригадина Н.А.

14 мая 2021 г.

ОТЧЕТ

№ 9/04-1/021 от 14 мая 2021 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества, принадлежащие на праве
собственности Обществу с ограниченной ответственностью**

«СтройАльянс»

(ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Дата проведения оценки – 9 апреля 2021 года.

Дата составления отчета – 14 мая 2021 года.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79), в лице конкурсного управляющего Бондарева Владимира Александровича (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17, E-mail : bva0071@yandex.ru), члена Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (119071, г. Москва, Ленинский проспект, д.29, стр. 8, рег.№ 0011 от 18.07.2003, ИНН 7705494552), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 22.01.2018г. по делу № А41-14056/2017.

Исполнитель – Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождение): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС, в лице Генерального директора Бригадиной Надежды Андреевны, действующей на основании Устава.

г. Москва, 2021 год.

Конкурсному управляющему
Общества с ограниченной ответственностью
«СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата
присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880,
КПП: 504201001, юридический адрес (место
расположение): 141301, Московская область, Сергиев
Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79),
члену Ассоциации «Межрегиональная
саморегулируемая организация профессиональных
арбитражных управляющих» (119071, г. Москва,
Ленинский проспект, д.29, стр. 8, рег.№ 0011 от
18.07.2003, ИНН 7705494552),
действующему на основании Решения Арбитражного
суда Московской области от 22.01.2018г. по делу №
А41-14056/2017.
Бондареву Владимиру Александровичу (ИНН
344200592299, СНИЛС 025-036-650-17, E-mail :
bva0071@yandex.ru),

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79), содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.

2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.

Дата оценки

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости). Оценка произведена по состоянию на 9 апреля 2021 года.

Период работы над отчетом об оценке с 9 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года.

Дата подготовки отчета об оценке –14 мая 2021 года.

Вид определяемой стоимости.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной стоимости** объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по

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

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых пра, приведена в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. ЛЛ1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5 В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,
 СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ
 БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»**

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

Результаты, полученные различными подходами.

Результаты, полученные различными подходами к оценке, представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости определенная в рамках затратного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости определенная в рамках сравнительного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости определенная в рамках доходного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости определенная путем согласования результатов, выраженная в рублях

1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	9 674 246,86 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	
	С учетом весового коэффициента				
	Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0	1,0
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей

2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей
	Весовой коэффициент	1,0	0,0	0,0	1,0
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	4 826 716,34 рублей
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	9 674 246,86 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	9 674 246,86 рублей
	ИТОГО:				21 254 197,92 рублей

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 9 апреля 2021 года.

<p>Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79), без учета НДС, с учетом корректировок и округлений</p>	<p>21 254 197,92 рублей (Двадцать один миллион двести пятьдесят четыре тысячи сто девяносто семь 97/100) рублей</p>
---	---

Результаты определения рыночной стоимости объектов. Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Детализация величин рыночной стоимости отдельных составляющих объекта оценки, представлена в таблицах.

Таблица

<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076 100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.</p>	<p style="text-align: center;">324 816,00 рублей (Триста двадцать четыре тысячи восемьсот шестнадцать) рублей</p>
<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263 076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.</p>	<p style="text-align: center;">6 428 418,72 рублей (Шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч четыреста восемнадцать 72/100) рублей</p>
<p>Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.</p>	<p style="text-align: center;">4 826 716,34 рублей (Четыре миллиона восемьсот двадцать шесть тысяч семьсот шестнадцать 34/100) рублей</p>
<p>Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076 100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.</p>	<p style="text-align: center;">9 674 246,86 рублей (Девять миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи двести сорок шесть 86/100) рублей</p>

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах полного повествовательного Отчета об оценке.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исполнителем были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611;

Обоснование применения ФСО

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель.

Обоснование применения стандартов СРО НП «АРМО»

Применение при оценке стандартов СРО НП «АРМО» обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением,

Генеральный директор
ООО
«ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

14 мая 2021 года.

ГЛАВА № 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

1.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации (при наличии)	
№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:88.
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д.Д1, Д2.6В, 5В1, 5В2, 5В3, 5В4, 5В5, 5В6, 5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.
Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав	

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:88.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Собственник (Правообладатель).	Вид права: собственность.
Цель оценки	<p>Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2), то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.</p>
Возможное использование результатов оценки	<p>Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. (ФСО № 2).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результаты оценки могут быть использованы для органов опеки и попечительства.</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер. • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете. • В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости

	<p>объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков) • В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.</p>
<p>Основание оценки</p>	<p>Договор № 9/04-1/021 от 9 апреля 2021 года</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>9 апреля 2021 года</p>
<p>График проведения оценки</p>	<p>С 9 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года</p>
<p>Дата составления Отчета об оценке</p>	<p>14 мая 2021 года</p>
<p>Допущения и ограничения при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной

	<p>литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке.</p> <ul style="list-style-type: none">• В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.• Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.• В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке. <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none">• В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.• Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для
--	---

	<p>целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете. • В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица) • В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика, судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков). • В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.
<p>Используемые стандарты оценки</p>	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;

	<p>Исполнителем были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611;• Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327 <p>Обоснование применения ФСО</p> <p>Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)</p> <p>Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:</p> <ul style="list-style-type: none">- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;- цели оценки и виды стоимости;- требования к отчету об оценке. <p>Исполнителем были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), при которой аккредитован Исполнитель.</p> <p>Обоснование применения стандартов СРО НП «АРМО»</p> <p>Применение при оценке стандартов СРО НП «АРМО» обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.</p> <p>Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в тексте настоящего отчета.</p> <p>Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в тексте настоящего отчета.</p>
--	---

Сведения о заказчике оценки.

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79), в лице конкурсного управляющего Бондарева Владимира Александровича (ИНН 344200592299,
-----------------	--

	СНИЛС 025-036-650-17, E-mail : bva0071@yandex.ru), члена Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (119071, г. Москва, Ленинский проспект, д.29, стр. 8, рег.№ 0011 от 18.07.2003, ИНН 7705494552), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 22.01.2018г. по делу № А41-14056/2017
--	---

Сведения об Исполнителе и Оценщике

Юридическое лицо «Исполнитель»	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241).
Реквизиты исполнителя	Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
Аккредитация при НП «АРМО»	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ № 200005-035-000137 от 14.10.2020 г. Срок действия страхового полиса с 21 октября 2020 г. по 20 октября 2021 г., Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Соответствие исполнителя (оценщика) требованиям 135-ФЗ	Соответствует
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).

<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)</p>	<p>К работе над отчетом привлекался штатный оценщик ООО «ИнвестКонсалт», Казанов Андрей Григорьевич. Информация об оценщике представлена в полном объеме.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Казанов Андрей Григорьевич</p>
<p>Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании</p>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 24 июня 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).</p>
<p>Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»</p>	<p>Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 11589-1 от 28 апреля 2018 года.</p>
<p>Стаж работы по специальности</p>	<p>С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.</p>
<p>Членство в саморегулируемой организации</p>	<p>Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607</p>
<p>Повышение квалификации</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». <p>Диплом о профессиональной переподготовке.</p>

	<p>Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке.</p> <p>Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО»
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	<p>Страховой полис № N 200005 – 035 – 000138</p> <p>Срок действия страхового полиса с 23 октября 2020 г. по 22 октября 2021 г.</p> <p>Территория страхования: Российская Федерация</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей</p>
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Телефон оценщика	8-916-093-98-24
Электронный адрес	argotex@yandex.ru
Независимость оценщика	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Привлекаемые специалисты	<p>Привлеченные специалисты не привлекались.</p> <p>Иные специалисты к выполнению оценки не привлекались. При оценке использовались данные агентств недвижимости, риэлтерских компаний для сбора информации, информация с официального сайта Росреестра.</p>

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

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

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные оценки - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.

- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины

стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)

- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.

- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 9 апреля 2021 года

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ/устаревание имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономическое устаревание имущества – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Лизинг - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Справедливая стоимость залога – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества

и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположения): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Задание определяет дату оценки, 9 апреля 2021 года, период оценки, с 9 апреля 2021 года по 14 мая 2021 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;

- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Место Оценки – город Москва.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:88.
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Данные информационной базы Росреестра
---	---	---------------------------------------

1	<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, номер: 50:05:0060206:88.</p>	<p>Справка по объекту 50:05:0060206:88</p> <p>Кадастровый номер 50:05:0060206:88</p> <p>Адрес ЗАО Сергиево-Посадский автодор</p> <p>Тип Объект капитального строительства</p> <p>Статус объекта Ранее учтенный</p> <p>Дата постановки на кадастровый учет 23.07.2012</p> <p>Этаж Площадь 200.4</p> <p>Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 2 394 324,75 руб.</p> <p>Дата определения стоимости 06.04.2020</p> <p>Дата внесения стоимости 27.04.2020</p> <p>Дата утверждения стоимости 06.04.2020</p> <p>Тип Сооружение (Нежилое, Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат Лит 4В)</p> <p>Ввод в эксплуатацию Завершение строительства 1997</p> <p>Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная</p> <p>Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.14</p> <p>Особые отметки Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Объект незавершенный строительством: Асфальтовый завод `Тельтомат`)]. Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Объект незавершенный строительством: Асфальтовый завод `Тельтомат`)]. Сведения о площади сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью [80.0 кв.м.].</p> <p>Права и ограничения</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Право</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;">50:05:0060206:88-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)</td> <td style="vertical-align: top;">50:05:0060206:88-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом) 50:05:0060206:88-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	50:05:0060206:88-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:88-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом) 50:05:0060206:88-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)
Право	Ограничение					
50:05:0060206:88-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:88-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом) 50:05:0060206:88-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)					

	<p style="text-align: right;">50:05:0060206:88-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>Источник <u>официальный сайт Росреестра</u> 50:05:0060206:88 Публичная кадастровая карта <u>кадастровая карта Росреестра</u> 50:05:0060206:88 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 28.04.2020 Краткая справка по объекту 50:05:0060206:88 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060206:88 находится в - Московский областной (округ), - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060206 (квартал) и имеет статус Ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 28 апреля 2020 (вторник). Зарегистрированный тип ОКС – Сооружение (Нежилое, Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат Лит 4В). Адрес, указанный в Росреестре - ЗАО Сергиево-Посадский автодор. Объект 50:05:0060206:88 был поставлен на кадастровый учёт 23 июля 2012 (понедельник). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060206:88 – Частная. Кадастровая площадь объекта 50:05:0060206:88 составляет 200.4 кв. м. Кадастровая стоимость была определена 06 апреля 2020 (понедельник) и составляет 2 394 324,75 руб. У объекта с кадастровым номером 50:05:0060206:88 и адресом ЗАО Сергиево-Посадский автодор имеются записи о правах и ограничениях. https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060206-oks/50:05:0060206:88-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>
<p>2 Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.</p>	<p>Справка по объекту 50:05:0060206:87 Кадастровый номер 50:05:0060206:87 Адрес ЗАО Сергиево-Посадский автодор Тип Объект капитального строительства Статус объекта Ранее учтенный Дата постановки на кадастровый учет 23.07.2012 Этаж Площадь 199,8 Единица измерения (код) Квадратный метр Кадастровая стоимость 2 670 378,02 руб. Дата определения стоимости 06.04.2020 Дата внесения стоимости 27.04.2020 Дата утверждения стоимости 06.04.2020</p>

Тип
 Сооружение (Нежилое, Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат типа 100(G/Z) Лит 3В)
 Ввод в эксплуатацию
 Завершение строительства
 2004
 Этажность
 Материал стен
 Подземная этажность
 Форма собственности
 Частная
 Особые отметки
 Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Объект незавершенный строительством: Асфальтовый завод "Тельтомат" типа 100 (G/Z)].
 Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат типа 100(G/Z) Лит 3В].
 Сведения о площади сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью [80.0 кв.м.].
 Ранее присвоенные номера
 Инвентарный номер
 263:076-100547.13
 Права и ограничения

Право	Ограничение
50:05:0060206:87-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:87-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)
	50:05:0060206:87-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	50:05:0060206:87-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

Источник
[официальный сайт Росреестра](#) 50:05:0060206:87
[Публичная кадастровая карта](#)
[кадастровая карта Росреестра](#) 50:05:0060206:87
 Дата обновления информации
 (на сайте Росреестра)
 28.04.2020
 Кадастровый инженер
 Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 ОКАТО
 46215849001
 КЛАДР
 5003000502300
Краткая справка по объекту 50:05:0060206:87
 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060206:87 находится в 50 - Московский областной (округ), 50:05 - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060206 (квартал) и имеет статус

		<p>ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 28 апреля 2020 (вторник). Зарегистрированный тип ОКС – сооружение (нежилое, сооружение асфальтовый завод тельтомат типа 100(g/z) лит 3в). Адрес, указанный в Росреестре - ЗАО Сергиево-Посадский автодор. Объект 50:05:0060206:87 был поставлен на кадастровый учёт 23 июля 2012 (понедельник). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060206:87 – частная. Строительство завершено в 2004 году. Кадастровая площадь объекта 50:05:0060206:87 составляет 199,8 кв. м. Кадастровая стоимость была определена 06 апреля 2020 (понедельник) и составляет 2 670 378,02 руб. У объекта с кадастровым номером 50:05:0060206:87 и адресом ЗАО Сергиево-Посадский автодор имеются записи о правах и ограничениях. https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060206-oks/50:05:0060206:87-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>
3	<p>Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.</p>	<p>Справка по объекту 50:05:0060102:546 Кадастровый номер 50:05:0060102:546 Адрес Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО `Сергиево-Посадский автодор` Тип Объект капитального строительства Статус объекта Ранее учтенный Дата постановки на кадастровый учет 19.09.2014 Этаж Площадь Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 3 661 856,04 руб. Дата определения стоимости 01.01.2018 Дата внесения стоимости 16.01.2019 Дата утверждения стоимости Тип Сооружение (Нежилое, Линейный объект недвижимости: `Газопровод к АБЗ`) Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.16 Условный номер 50-50-05/051/2007-447 Права и ограничения</p>

		Право	Ограничение
			<p>50:05:0060102:546-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение регистрации)</p> <p>50:05:0060102:546-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение регистрации)</p> <p>50:05:0060102:546-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)</p>
		50:05:0060102:546-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	
		<p>Источник <u>официальный сайт Росреестра</u> 50:05:0060102:546 Публичная кадастровая карта <u>кадастровая карта Росреестра</u> 50:05:0060102:546 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 04.03.2021 Краткая справка по объекту 50:05:0060102:546 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060102:546 находится в - Московский областной (округ), - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060102 (квартал) и имеет статус Ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 04 марта 2021 (четверг). Зарегистрированный тип ОКС – Сооружение (Нежилое, Линейный объект недвижимости: `Газопровод к АБЗ`). Адрес, указанный в Росреестре - Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО `Сергиево-Посадский автодор`. Объект 50:05:0060102:546 был поставлен на кадастровый учёт 19 сентября 2014 (пятница). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060102:546 – Частная. Кадастровая стоимость была определена 01 января 2018 (понедельник) и составляет 3 661 856,04 руб. У объекта с кадастровым номером 50:05:0060102:546 и адресом Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО `Сергиево-Посадский автодор` имеются записи о правах и ограничениях. https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060102-oks/50:05:0060102:546-moskovskaya-oblast-sergievo-posadskij-rajon-p-o-naugolnoe-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>	
4	<p>Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначены для: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта:</p>	<p>Справка по объекту 50:05:0060206:698 Кадастровый номер 50:05:0060206:698 Адрес Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО "Сергиево-Посадский автодор" Тип Объект капитального строительства Статус объекта Ранее учтенный Дата постановки на кадастровый учет 19.09.2014 Этаж Площадь</p>	

<p>Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.</p>	<p>Единица измерения (код) Квадратный метр Кадастровая стоимость 18 968 351,62 руб. Дата определения стоимости 01.01.2018 Дата внесения стоимости 16.01.2019 Дата утверждения стоимости Тип Сооружение (Нежилое, Железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками) Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.15 Условный номер 50-50-05/101/2011-242 Права и ограничения</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Право</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">50:05:0060206:698-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)</td> <td>50:05:0060206:698-50/001/2019-13 от 18.12.2019 (Арест)</td> </tr> <tr> <td>50:05:0060206:698-50/001/2019-12 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> <tr> <td>50:05:0060206:698-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник официальный сайт Росреестра 50:05:0060206:698 Публичная кадастровая карта кадастровая карта Росреестра 50:05:0060206:698 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 28.04.2020 Кадастровый инженер Нет ОКАТО 46215000000 КЛАДР 5003000000000 Краткая справка по объекту 50:05:0060206:698 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060206:698 находится в 50 - Московский областной (округ), 50:05 - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060206 (квартал) и имеет статус ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 28 апреля 2020 (вторник).</p>	Право	Ограничение	50:05:0060206:698-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:698-50/001/2019-13 от 18.12.2019 (Арест)	50:05:0060206:698-50/001/2019-12 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)	50:05:0060206:698-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Право	Ограничение						
50:05:0060206:698-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:698-50/001/2019-13 от 18.12.2019 (Арест)						
	50:05:0060206:698-50/001/2019-12 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)						
	50:05:0060206:698-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)						

	<p>Зарегистрированный тип ОКС – сооружение (нежилое, железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками).</p> <p>Адрес, указанный в Росреестре - Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО "Сергиево-Посадский автодор". Объект 50:05:0060206:698 был поставлен на кадастровый учёт 19 сентября 2014 (пятница).</p> <p>Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060206:698 – частная.</p> <p>Кадастровая стоимость была определена 01 января 2018 (понедельник) и составляет 18 968 351,62 руб.</p> <p>У объекта с кадастровым номером 50:05:0060206:698 и адресом Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО "Сергиево-Посадский автодор" имеются записи о правах и ограничениях.</p> <p>https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060206-oks/50:05:0060206:698-moskovskaya-oblast-sergievo-posadskij-rajon-p-o-naugolnoe-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>
--	---

Общее состояние объекта оценки.

Состояние объектов оценки – удовлетворительное, пригодное для дальнейшего использования. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.

Характерика состояния объектов оценки приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Информация о техническом состоянии и величине физического износа.	Величина физического износа	Источник информации
1.	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, номер: 50:05:0060206:88.	<p>Объект технически исправен, и полностью разукомплектован.</p> <p>Объект не для дальнейшего использования согласно целевого назначения, и может быть использован для разборки на запасные части, и /или реализован по цене металлолома, по цене вторичных материалов, на основании ГОСТ 2787-75</p> <p>Металлы черные вторичные Ferrous secondary metal General technical requirements Категория металлов «Негабаритные стальные лом и отходы (для переработки) Категория 5 - 5А, 5Б</p> <p>https://metallolom1.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=59567167&utm_content=10338615310&utm_term=прием%20черных%20металлов&yclid=1959365625586416364</p> <p>http://лом-dorogor.ru/chermet/?utm_source=</p>	96%%	Акт осмотра объекта имущества

		<p>yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=60341615&utm_content=10553701722_none&utm_term=прием%20черного%20металлолома&yclid=1959380996133522166</p> <p>https://evrometall.ru/услуги/приём-чёрных-металлов</p> <p>Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа имеет незначительный характер и обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.</p>		
2.	<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.</p>	<p>Объект технически исправен. Объект пригоден для дальнейшего использования согласно целевого назначения. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа имеет незначительный характер и обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.</p>	15%	Акт осмотра объекта имущества
3.	<p>Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.</p>	<p>Объект технически исправен. Объект пригоден для дальнейшего использования согласно целевого назначения. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа имеет незначительный характер и обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.</p>	10%	Акт осмотра объекта имущества
4.	<p>Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.</p>	<p>Объект технически исправен. Объект пригоден для дальнейшего использования согласно целевого назначения. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа имеет незначительный характер и обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.</p>	10%	Акт осмотра объекта имущества

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки



Фотографии объекта оценки

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых пра, приведена в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Решение Арбитражного суда Московской области от 22.01.2018г. по делу № А41-14056/2017
2	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.
3	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв.

	№ 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.
4	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.
5	Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.
6	Данные информационной базы Росреестра https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)
4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Аналоговая база оценки

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки. Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов. При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информация об аналоговой базе оценки представлена в таблице.

Таблица

	Наименование и идентификация объекта оценки	Наличие аналоговой базы
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	http://moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html https://ehkskavator.ru/item/668334 http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100_85124 https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	http://moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html https://ehkskavator.ru/item/668334 http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100_85124 https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	Аналоговая база отсутствует При оценке применялись методы затратного подхода

4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д, Д1, Д2, 6В, 5В1, 5В2, 5В3, 5В4, 5В5, 5В6, 5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	Аналоговая база отсутствует При оценке применялись методы затратного подхода
---	---	---

Информационная база оценки

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>
Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

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

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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Вывод: оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом использования.

srosovet.ru/content/files/00/19/dc.doc

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2020 ГОДУ.

В 2020 году инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5 % м/м SA (после 0,2 % м/м SA в феврале). Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка.

Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке.

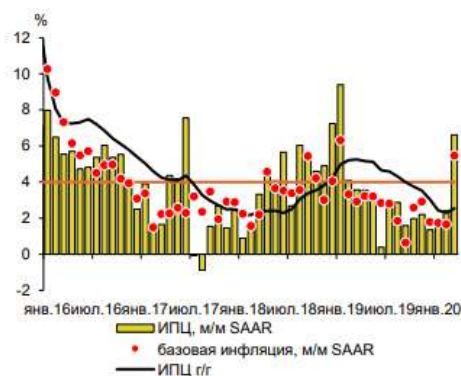
Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Министерство экономического развития
Российской Федерации

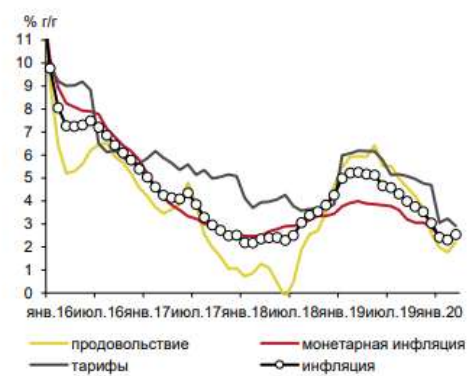


Рис. 1. Монетарная инфляция превысила целевой ориентир Банка России...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне ускорения роста цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продовольственные цены выросли на 0,8 % м/м SA в марте (после 0,2 % м/м SA в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось

удорожание продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар).

При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5 % м/м после 5,3 % м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию в целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2 % г/г с 1,8 % г/г в феврале. Монетарная инфляция¹ – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – также продемонстрировала ускорение. В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 5,5 % м/м SAAR (1,7 % м/м SAAR в феврале).

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	мар.20	фев.20	январ.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

¹оценка Минэкономразвития России

Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6 % г/г (после 2,3 % г/г в феврале). Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5 % м/м SA в марте после 0,2 % м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев).

Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы.

Рост цен на непродовольственные товары по отношению к соответствующему месяцу прошлого года ускорился до уровня января – 2,5 % г/г после 2,3 % г/г в феврале.

В то же время рост цен на нерегулируемые услуги оставался сдержанным (0,4 % м/м SA и 3,0 % г/г в марте после соответственно 0,4 % м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки).

При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

https://www.economy.gov.ru/material/file/816aef29973b5bbd58c1c229af408f36/200407_cpi_pic.pdf

Картина деловой активности.

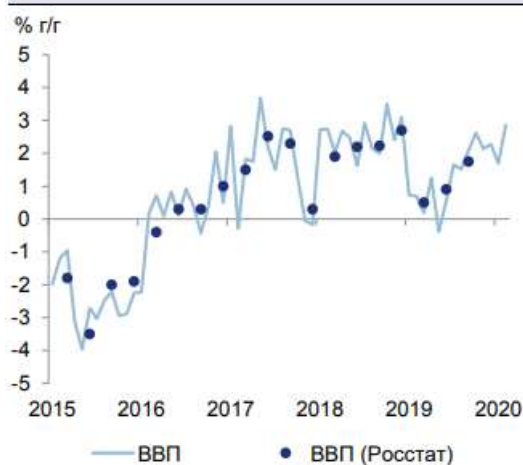
Экономическая активность В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе¹. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Полученные данные приведены в таблице.

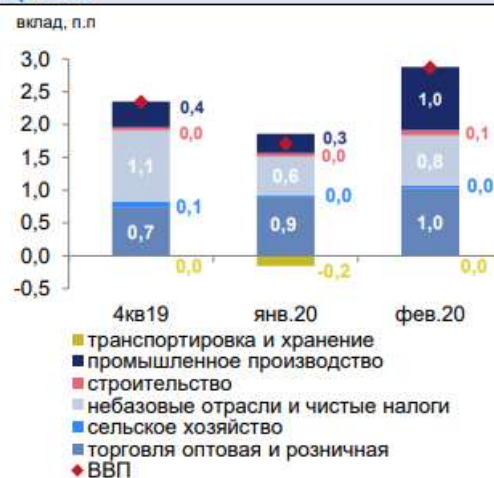
Таблица

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года.

Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности² в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее).

В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики.

Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе.

В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январь-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январь-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Полученные данные приведены в таблице.

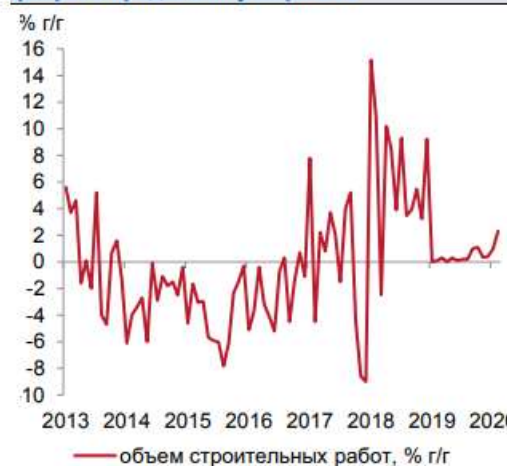
Таблица

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость сниз

Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г.

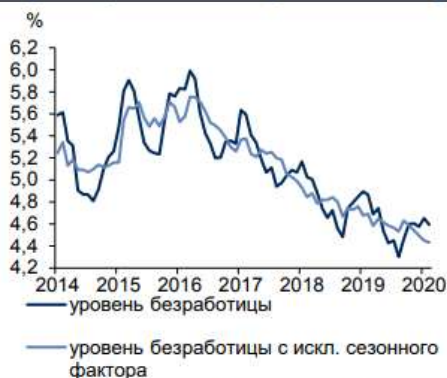
В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно).

Полученные данные приведены в таблице.

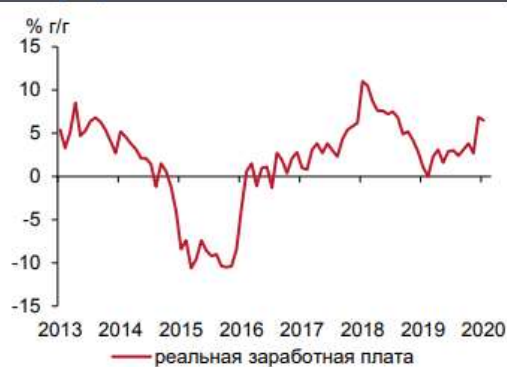
Таблица

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился.

Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

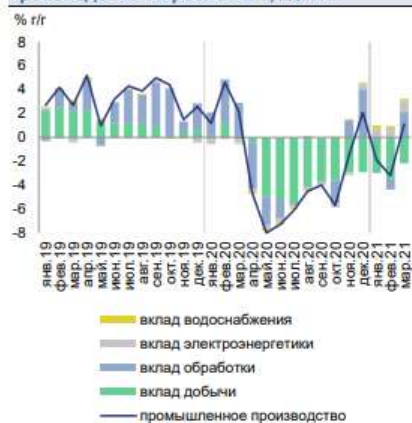
https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/59fe38638744e58e0ea86a4f40b90bb7/200423.pdf>
https://www.economy.gov.ru/material/news/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_mart_2020_goda.html

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА МАРТ - АПРЕЛЬ 2021 ГОДА

Министерство экономического развития Российской Федерации 15 апреля 2021 г.
О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года

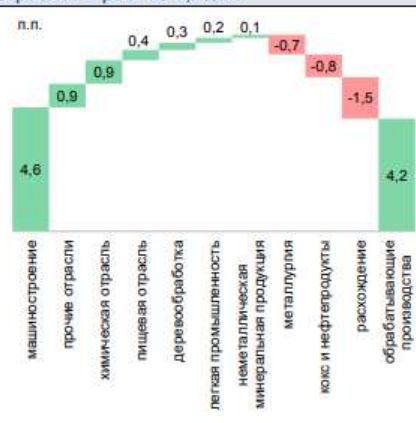
Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г. 1 ; в 1кв21 – снижение на -1,3% г/г). В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – 0,9% г/г).

Рис. 1. В марте на промышленное производство выросло на 1,1% г/г...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. ... за счет динамики обрабатывающих отраслей – рост на 4,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1кв21 выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов. Показатели машиностроительного комплекса в марте 2021 г. выросли на 28,9% г/г, что, в основном, связано с завершением ряда долгосрочных контрактов, а по итогам 1кв21 выпуск машиностроительных производств увеличился на 13,9% г/г.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв21	март.21	февр.21	январ.21	2020	1кв20	февр.20	январ.20	2019	
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	11,4*	6,5	-6,3	-6,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8*	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-6,6	1,5	-1,5*	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	13,1*	-10,0	-19,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,7	3,1	-4,5*	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	29,2
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,5*	0,2	2,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-0,8	0,9	-2,2*	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,8	9,2	4,1
напитки	8,8	8,5	9,9*	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,9
табачные изделия	7,0	15,0	-2,1*	8,7	2,6	0,6	8,2	0,1	5,3	-19,4
легкая промышленность	8,8	12,2	5,8*	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	5,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	15,4	13,2	16,2*	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	9,2	14,8	3,8*	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-5,0	2,8	-8,5*	-11,1	-12,4	-8,8	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
леснообрабатывающий комплекс	3,3	5,8	1,7*	1,2	6,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	4,8	8,3	-0,2*	6,2	6,2	-5,4	2,5	-8,2	1,3	8,2
бумага и бумажные изделия	-4,2	5,5	3,4*	-2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-3,8	0,3	1,1*	-17,8	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4*	-8,1	-3,0	-7,5	-8,2	-3,7	5,8	1,8

В химическом комплексе рост производства в марте составил 8,4% г/г (12,2% г/г в 1кв21), в том числе, производство химических веществ увеличилось на 5,4% г/г (6,7% г/г в 1кв21), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 11,5% г/г (10,3% г/г в 1кв21), фармацевтическое производство – на 18,8% г/г (40,7% г/г в 1кв21). Кроме того, положительные темпы роста показали отрасли легкой промышленности (12,2% г/г в марте, 8,8% г/г в 1кв21) и пищевой промышленности (2,5% г/г в марте, 0,8% г/г в 1кв21).

При этом продолжился спад в секторе нефтепереработки (-3,7% г/г в марте, -7,0% г/г в 1кв21) и металлургическом комплексе (-3,5% г/г в марте, -4,1% г/г в 1кв21). Влияние на годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в марте текущего года также оказали ограничительные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, введенные в конце марта 2020 года.

В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации – спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1кв21 снижением на -7,3% г/г.

**Министерство экономического развития
Российской Федерации**



в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	12,2	8,4	8,8*	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
<i>в т.ч.</i>										
<i>химические вещества и химические продукты</i>	6,7	5,4	5,3*	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
<i>лекарственные средства и медицинские материалы</i>	40,7	18,8	28,1*	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
<i>резиновые и пластмассовые изделия</i>	10,3	11,5	6,5*	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-5,2*	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,1	-3,5	-4,9*	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
<i>в т.ч.</i>										
<i>металлургия</i>	-3,0	-1,9	-3,2*	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
<i>готовые металлургические изделия</i>	-7,3	-8,5	-10,1*	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	13,9	28,9	1,1*	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
<i>в т.ч.</i>										
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	10,3	18,1	-7,0*	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
<i>электрооборудование</i>	7,4	14,5	3,1*	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	7,2	13,6	9,5*	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	16,4	27,1	10,8*	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	20,7	50,4	-2,7*	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	9,5	18,1	4,2*	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>в т.ч.</i>										
<i>мебель</i>	22,6	31,1	12,8*	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
<i>прочие готовые изделия</i>	16,3	21,1	20,4*	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	5,5	14,8	-0,3*	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 20 апреля.

На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем поддержку выпуску оказали добыча угля (11,3% г/г в марте, 9,5% г/г в 1кв21) и прочих полезных ископаемых (2,3% г/г в марте, 2,5% г/г в 1кв21).

Также в марте в положительную область вышли темпы роста добычи металлических руд (1,5% г/г в марте, -0,6% г/г в 1кв21).

<https://www.economy.gov.ru/material/file/55e1ccb806fe03e358f4e5e7b636c613/20210415.pdf>

Министерство экономического развития Российской Федерации 20 апреля 2021 г.

Картина деловой активности. Апрель 2021 года

Экономическая активность

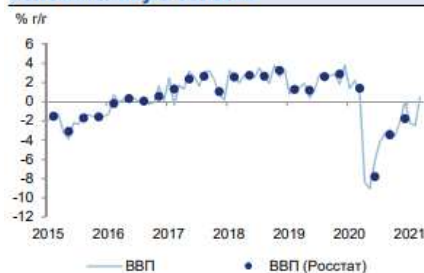
По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе).

По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г). Поддержку ВВП оказывают

производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

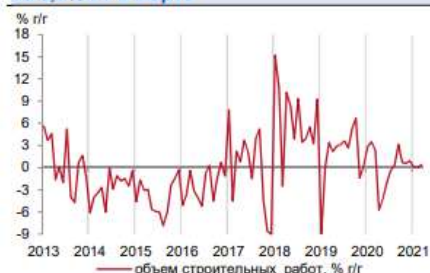
Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе. В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



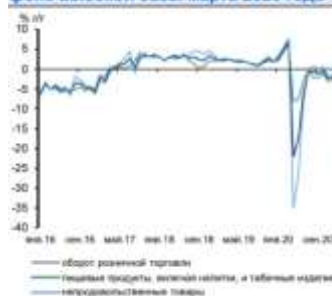
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта.

По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

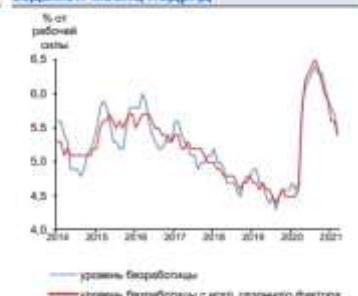
На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г).оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г)

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA4 месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	ян 21	мар. 21	фев. 21	ян 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,8*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,5	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,5	3,1	3,0	4,1
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-6,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-4,5	-2,1	-4,9	-2,2	-6,3	-6,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-6,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	0,5	11,3	10,5	8,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-6,1	-11,8	-8,5	-6,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,5	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-6,1	-21,2	-31,4	-4,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-6,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,9	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	9,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревосаботка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-6,1	-3,0	-7,9	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	6,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	9,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-6,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	26,9	2,9	7,2	-6,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	16,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек. В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г

<https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на



определенные однородные группы показателей.

Рисунок– Основные сегменты рынка недвижимости

Источник информации: Курс лекций «Экономика и оценка недвижимости» -
<http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html>

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые помещения и помещения);
- нежилые помещения и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
2. жилье (жилые помещения и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные помещения и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
4. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, помещения и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
5. недвижимость социально-культурного назначения:
- помещения правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту вторичного рынка объектов недвижимого имущества.

На основе визуального осмотра и анализа документов Оценщик сделал вывод, что Объект оценки относится ко вторичному рынку объектов нежилой недвижимости, производственного назначения.

4.3. ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Концепция анализа

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈ 10 км от МКАД;
- от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107);

- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.



Часть карты московского региона

Источник информации: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада.

Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок

коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности.

Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания.

Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)	
Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское	
Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	
Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	
Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)	
Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	
Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;

- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Валовый рентный мультипликатор

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости [1].

В рамках настоящего анализа ВРМ определялся с использованием следующей формулы:

$$ВРМ_i^j = \frac{СП_i^j}{СА_i^j},$$

где: ВРМ_i^j - валовый рентный мультипликатор i-го сегмента объекта недвижимости в j-той экономической зоне;

СП_i^j - удельный показатель стоимости предложения по продаже i-го сегмента объекта недвижимости в j-той экономической зоне, руб./кв.м.;

СА_i^j - удельный показатель стоимости предложения по аренде i-го сегмента объекта недвижимости в j-той экономической зоне, руб./кв.м./год;

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

Принятые допущения:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.

3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.
5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завязать или занижить показатели рынка.

Резюме обзора

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	144	300	376	144	964	384	386	378	372	1 520
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	117	197	251	188	753	265	356	277	351	1 249
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	139	233	153	218	743	201	316	148	265	930
за пределами МБК (А-108)	77	138	88	137	440	100	199	90	107	496
Итого:	477	868	868	687	2 900	950	1 257	893	1 095	4 195

Количество объектов в выборке

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	72 100	114 900	98 000	47 100	9 700	15 900	11 000	5 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	85 100	92 400	85 200	46 900	9 600	18 000	11 300	5 100
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	82 800	114 500	99 200	46 800	9 600	18 800	13 100	4 900
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	78 600	117 400	99 900	43 200	9 400	17 400	12 400	4 200
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	80 300	128 700	95 300	36 300	10 500	20 100	12 600	5 200
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	97 500	128 400	104 600	52 500	12 900	19 800	13 500	5 100
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	87 100	118 500	100 400	48 200	12 600	20 200	14 000	5 400
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	90 700	141 500	106 500	46 000	12 600	22 200	14 400	5 000
	Север	г.Лобня	54 300	68 900	64 400	30 300	8 900	12 800	9 700	4 000

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	62 200	72 100	64 500	31 700	8 500	13 900	9 300	3 300
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	54 600	60 800	55 300	25 500	6 900	12 700	10 400	3 200
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	66 100	78 700	71 300	31 000	8 300	12 700	10 100	3 500
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	67 700	78 700	75 700	34 800	8 700	14 200	11 200	3 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	65 300	84 000	72 600	37 000	8 700	14 400	8 800	4 200
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	52 900	79 600	61 000	28 900	9 000	13 900	11 100	4 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	84 900	106 900	78 000	37 500	10 400	19 300	12 400	4 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	42 900	58 200	45 200	20 100	7 100	10 300	7 300	2 700
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	44 900	63 200	52 000	20 800	8 300	12 000	8 600	3 200
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	32 600	61 100	41 000	15 700	6 800	10 400	8 600	1 900
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	41 300	59 000	52 500	15 300	6 600	9 900	9 200	2 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	43 200	68 700	50 400	20 500	6 800	10 800	9 300	2 200
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	43 300	55 600	52 000	23 200	6 900	11 800	8 100	2 900
	Запад	г.Истра; г.Руза	35 000	61 100	46 600	23 000	8 300	12 400	9 400	2 900
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	43 400	54 900	51 700	20 400	7 900	13 000	10 400	3 300
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	40 400	44 100	42 300	15 800	6 000	7 500	6 700	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	28 900	44 100	39 200	7 900	4 800	8 300	5 800	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	40 500	54 700	51 600	10 200	6 000	11 100	7 300	2 200
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	33 600	59 800	52 700	12 200	6 800	10 800	9 100	2 200
	Юго-запад	г.Можайск	27 100	54 600	40 800	13 200	6 400	9 300	7 700	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	29 100	47 000	40 700	13 500	6 000	11 300	6 400	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 300,00	10 900,00	7,73
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	63 500,00	8 700,00	7,30
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами МБК (А-108)	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	119 500,00	19 100,00	6,26

	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами МБК (А-108)	50 700,00	9 700,00	5,23
ПСН	до ≈10 км от МКАД	98 600,00	12 800,00	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами МБК (А-108)	44 600,00	7 200,00	6,19
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 900,00	5 000,00	9,18
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами МБК (А-108)	12 100,00	2 200,00	5,50
Значения ВРМ на период анализа				
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление		
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный		
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный		
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов		
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва		
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка		
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово		
	Запад	г.Красногорск; г.Москва		
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва		
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня		
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино		
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли		
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино		
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск		
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно		
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск		
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград		
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома		
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково		
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево		
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск		
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов		
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка		
	Запад	г.Истра; г.Руза		
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин		
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом		
	Северо-восток	-		
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль		
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы		
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск		
	Юго-запад	г.Можайск		
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская		
	Северо-запад	-		
Характеристика экономических зон				

Сводные данные рынка купли-продажи, III квартала 2018 года

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	61 100	85 100	72 100	72 300	169 400	114 900	43 900	155 300	98 000	20 600	70 700	47 100
	Северо-восток	до ≈10 км	52 900	118 900	85 100	41 100	227 900	92 400	42 900	141 200	85 200	18 200	88 500	46 900
	Восток	до ≈12 км	47 400	110 000	82 800	37 800	263 000	114 500	36 000	159 600	99 200	17 300	85 000	46 800
	Юго-восток	до ≈10 км	40 000	106 200	78 600	49 500	279 000	117 400	49 500	185 000	99 900	19 500	90 300	43 200
	Юг	до ≈10 км	41 300	110 700	80 300	52 100	289 200	128 700	48 700	177 000	95 300	17 800	59 000	36 300
	Юго-запад	до ≈15 км	55 600	125 000	97 500	53 000	253 000	128 400	49 200	186 000	104 600	23 300	97 100	52 500
	Запад	до ≈10 км	55 000	117 400	87 100	41 400	239 700	118 500	44 900	200 000	100 400	28 900	90 000	48 200
	Северо-запад	до ≈15 км	31 900	130 000	90 700	37 900	301 900	141 500	39 100	205 500	106 500	23 200	86 200	46 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 900	86 000	54 300	34 000	117 200	68 900	23 900	92 400	64 400	10 800	46 800	30 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	22 200	90 500	62 200	35 200	142 900	72 100	22 600	120 000	64 500	10 300	66 000	31 700
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	86 800	54 600	22 600	130 200	60 800	22 600	106 700	55 300	8 500	69 600	25 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	26 700	100 000	66 100	28 900	151 800	78 700	30 700	115 000	71 300	9 400	60 400	31 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	23 000	98 600	67 700	27 500	150 000	78 700	31 600	119 500	75 700	13 800	59 400	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	30 800	97 000	65 300	25 900	150 700	84 000	23 200	118 000	72 600	15 000	65 000	37 000
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	21 400	82 900	52 900	42 400	133 300	79 600	23 300	116 800	61 000	12 000	53 700	28 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	37 000	118 300	84 900	40 000	215 900	106 900	44 600	107 600	78 000	16 100	70 000	37 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	25 000	84 000	42 900	27 000	115 300	58 200	27 000	88 700	45 200	6 000	34 800	20 100
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	19 900	90 800	44 900	21 200	125 500	63 200	17 900	94 400	52 000	4 200	48 100	20 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 200	58 800	32 600	16 000	123 000	61 100	23 600	70 700	41 000	5 900	42 000	15 700
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 500	75 000	41 300	15 400	133 200	59 000	20 300	107 100	52 500	3 900	41 500	15 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	17 200	76 500	43 200	22 700	133 200	68 700	17 600	113 300	50 400	6 300	41 500	20 500
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	14 200	70 300	43 300	21 700	113 000	55 600	25 900	105 000	52 000	9 000	40 000	23 200
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 300	71 400	35 000	20 300	134 500	61 100	36 900	69 700	46 600	5 300	48 000	23 000
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	25 100	88 000	43 400	18 900	120 000	54 900	21 100	111 100	51 700	3 800	47 200	20 400
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 300	81 300	40 400	17 300	129 400	44 100	21 000	100 000	42 300	1 900	40 000	15 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	8 400	51 800	28 900	12 300	85 200	44 100	20 000	85 200	39 200	1 800	31 500	7 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	11 700	74 900	40 500	16 400	118 000	54 700	20 000	89 600	51 600	1 900	30 000	10 200

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 900	91 400	33 600	20 000	125 000	59 800	17 600	109 000	52 700	2 000	31 300	12 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	9 000	45 200	27 100	9 000	108 300	54 600	18 300	108 300	40 800	1 000	26 000	13 200
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 200	56 800	29 100	16 000	90 000	47 000	21 000	75 000	40 700	1 700	43 200	13 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды, III квартала 2018 года

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	6 100	14 600	9 700	6 000	39 200	15 900	6 900	14 400	11 000	2 600	8 000	5 000
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	15 000	9 600	5 200	53 800	18 000	6 000	24 000	11 300	2 800	7 000	5 100
	Восток	до ≈12 км	4 800	13 800	9 600	7 000	50 200	18 800	4 800	24 100	13 100	2 400	7 200	4 900
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	15 600	9 400	6 400	48 000	17 400	5 000	28 800	12 400	2 100	6 600	4 200
	Юг	до ≈10 км	5 700	15 600	10 500	7 000	54 200	20 100	6 000	26 000	12 600	3 000	7 500	5 200
	Юго-запад	до ≈15 км	6 600	19 200	12 900	7 100	53 500	19 800	5 000	32 400	13 500	3 000	7 300	5 100
	Запад	до ≈10 км	6 900	17 100	12 600	6 000	50 700	20 200	5 900	32 400	14 000	2 800	7 600	5 400
	Северо-запад	до ≈15 км	5 800	17 800	12 600	6 000	60 000	22 200	5 000	26 000	14 400	2 400	8 500	5 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 000	8 900	5 400	32 400	12 800	5 100	17 700	9 700	2 000	6 500	4 000
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 700	12 000	8 500	5 600	30 000	13 900	5 100	18 000	9 300	2 000	5 400	3 300
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	12 000	6 900	3 600	33 900	12 700	5 000	21 600	10 400	1 000	5 400	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	12 200	8 300	4 800	31 200	12 700	4 600	20 400	10 100	1 700	5 700	3 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 700	8 700	5 200	32 200	14 200	4 800	24 300	11 200	2 000	5 500	3 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 800	14 400	8 700	4 800	35 000	14 400	3 600	15 500	8 800	1 800	6 000	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 500	14 400	9 000	6 000	27 200	13 900	4 800	18 000	11 100	2 400	6 800	4 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	17 100	10 400	4 800	42 000	19 300	6 400	24 000	12 400	2 200	7 000	4 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	12 000	7 100	4 700	20 000	10 300	3 800	12 000	7 300	1 200	5 400	2 700
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	4 200	12 000	8 300	3 600	24 000	12 000	4 200	18 000	8 600	1 400	4 800	3 200
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 000	11 400	6 800	3 500	24 300	10 400	4 100	14 900	8 600	800	3 300	1 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	10 900	6 600	3 000	21 200	9 900	3 600	14 500	9 200	900	5 300	2 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 500	12 000	6 800	3 500	30 000	10 800	4 000	16 200	9 300	600	4 200	2 200

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	2 200	12 900	6 900	3 200	22 800	11 800	4 800	12 000	8 100	800	4 500	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	12 000	8 300	4 200	30 000	12 400	4 800	16 200	9 400	1 200	5 500	2 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 800	12 000	7 900	3 800	36 000	13 000	3 800	17 400	10 400	800	6 000	3 300
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	2 400	8 400	6 000	3 300	17 100	7 500	3 300	12 700	6 700	1 100	4 400	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	2 500	7 300	4 800	3 600	21 200	8 300	3 000	10 600	5 800	900	1 800	1 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	2 200	9 000	6 000	3 600	23 000	11 100	2 300	14 000	7 300	700	5 000	2 200
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 500	12 000	6 800	3 500	24 000	10 800	3 600	15 600	9 100	700	4 200	2 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	9 900	6 400	3 300	16 100	9 300	4 200	13 000	7 700	1 100	3 500	2 400
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	2 900	9 100	6 000	3 000	28 800	11 300	3 000	12 000	6 400	600	4 800	2 300
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Перечень использованных источников

Сайты сети Интернет:

- <https://www.avito.ru/>
- <http://www.cian.ru/>
- <https://maps.yandex.ru>

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=421>

<https://www.esm-invest.com/ru/A-consolidated-overview-of-the-cost-of-commercial-property-in-the-Moscow-region-outside-Moscow-following-the-results-of-III-quarter-2018-the-General-part>

4.4 ОБЗОР СЕРГИЕВО – ПОСАДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сергиево-Посадский муниципальный район расположен в 70 км от столицы России на северо-востоке Московской области на юго-западном отроге Клинско-Александровской возвышенности. Занимая территорию общей площадью 202 660 га, Сергиево-Посадский муниципальный район по площади своей территории уступает только Шатурскому, Можайскому, Дмитровскому муниципальным районам Московской области. Протяженность района с севера на юг составляет 68 км, с запада на восток - 42 км.

Сергиево-Посадский муниципальный район граничит: на севере с Калязинским районом Тверской области, Переславским районом Ярославской области и Александровским районом Владимирской области; на юго-востоке – со Щелковским районом Московской области; на юге – с Пушкинским районом Московской области; на западе – с Дмитровским и на северо-западе - с Талдомским районами Московской области.

Климат на территории района умеренно континентальный. Средняя температура января -10 С°, июля +17 С°. Средняя продолжительность вегетационного периода 130-140 дней. Среднегодовой объем осадков – 450-650 мм в год. При этом на июнь, июль и август приходится по 60 мм, а на январь и февраль - лишь по 20 мм. Примерно четверть, а в отдельные многоснежные годы почти половина всех осадков выпадает в виде снега.

Устойчивый снежный покров образуется к концу ноября и обычно держится до начала апреля. Преобладают ветры юго-западного и западного направлений. Более частые и более сильные ветры бывают зимой.

Состояние окружающей среды в Сергиево-Посадском районе оценивается как благоприятное. Выбросы вредных веществ в атмосферу в течение последних десяти лет существенно уменьшились, и в расчете на одного жителя по этому показателю район входит в число 15 наиболее благополучных районов Подмосковья.

Гидрографическая сеть Сергиево-Посадского района принадлежит к бассейнам рек Волги и Клязьмы: к бассейну Волги – 17 рек и к бассейну Клязьмы – 7 рек. Самые большие по протяженности на территории района реки – Дубна, Кунья, Воря, Веля, Пажа. Из речных рыб преобладают щука, лещ, плотва, окунь. Всего в районе свыше 40 водотоков, в том числе 24 реки, также более сотни родников, более ста искусственных водоемов (прудов, запруд, плотин). Наиболее крупные естественные водоемы (озера) – Большое и Малое Туголянские, Заболотское, Торбеевское, Васильевское.

Древесная растительность не отличается разнообразием. Чаще всего встречаются береза, осина, ель, сосна, клен, дуб и орех.

На территории района расположены крупные лесные массивы и буферные зоны природно-экологического каркаса Московской области, территории природных и историко-культурных заповедников и заказников, особо охраняемых территорий.

В пойме реки Дубны на севере Сергиево-Посадского района расположена ключевая природная территория Московской области, именуемая «Журавлиная родина», с ландшафтным, комплексным, ботаническим, зоологическим и гидрологическим профилем. Это – один из крупнейших целостных лесоболотных комплексов Московской области. Включает в себя богатый набор разнообразных типов леса (сосняки, ельники, хвойно-широколиственные леса, производные мелколиственные леса, пойменные и болотные лесные сообщества) и практически всех типов болот, характерных для северных районов области. Здесь находятся крупнейшие сохранившиеся в области верховые болота. Крупные озера среди болот и заболоченных лесов. Богатейшее видовое разнообразие растений и животных, в том числе занесенных в Красную книгу Московской области. Одно из крупнейших в Европе мест осеннего предотлетного скопления серых журавлей. На весеннем и осеннем пролете на озере скапливаются значительные стаи водоплавающих птиц.

В состав указанной ключевой природной территории входят особо охраняемые природные территории Московской области: государственные природные заказники – «Журавлиная родина» (1-й участок), «Большое и Малое Туголянские озера и прилегающий болотный массив», «Комплекс сырых лесов и лесных болот Торгашинского и Веригинского лесничеств», «Заболотский», «Переходное болото в Торгашинском лесничестве и прилегающие леса», «Дубненский левобережный», «Константиновский черноольшаник».

К составу иных ключевых природных территорий и ландшафтов Московской области отнесены следующие территории Сергиево-Посадского муниципального района:

- Государственный природный заказник «Источники Преподобного Сергия Радонежского (Водопад Гремячий)», делящийся на три зоны: а) крутой склон правого берега р. Вондиги с источниками; б) участок лесного массива на надпойменной террасе; в) участок долины на левом, пологом берегу р. Вондиги.

- Государственный природный заказник «Варавинский овраг и примыкающий к нему лесной массив» - участок типичного ельника Клинско-Дмитровской гряды с характерными элементами флоры. Овраг длиной 4 км, один из самых глубоких в Московской области. По склонам имеются обнажения меловых песков, хотьковских опок и четвертичных отложений, представляющие интерес для географов и геологов.

- Государственный природный заказник «Комплекс сырых лесов и лесных болот» - участок крупного болотного массива на междуречье р. Дубны и р. Кубри с разнообразными типами болотных экосистем (низинные, переходные, верховые). Охраняемые виды растений и животных.

- Государственный природный заказник «Болото и озеро Озерецкое» - зарастающее озеро и болото сплавинного типа с целым рядом сравнительно редких бореальных растений в истоке р. Вори. Болото хорошей сохранности. Особенностью объекта является наличие разнородных переходных поясов растительности, отражающих степень обводненности участков: низинные, переходные и верховые.

- Государственный природный заказник «Молокчинский ботанико-энтомологический государственный природный заказник» - охраняются редкие виды бабочек и растений, в том числе занесенные в Красную книгу Московской области.

- Государственный природный заказник «Кв. Алексеевского лесничества в районе деревень Алексеево и Бревново» - участки хорошо сохранившегося ставшего редким в Московской области старовозрастного леса (ельников и дубрав) с богатым флористическим составом. Ельник и дубрава имеют здесь сложную многоярусную структуру и богатый флористический состав, их возраст более 100 лет.

- Проектируемый заказник «Еловые леса на берегах р. Пажи» - старовозрастные ельники, климаксовые сообщества.

К природно-историческим территориям (ландшафтам) Московской области Схемой территориального планирования Московской области на территории Сергиево-Посадского муниципального района отнесены: «источник Сергия Радонежского» (400 га); «исторический город Сергиев Посад» (4 800 га); «юго-восточная окраина города Сергиев Посад» (400 га); «окрестности г. Хотьково» (5 200 га); «окрестности с. Абрамцево» (800 га); «Торбеевское Озеро» (800 га); «окрестности р. Дубны и р. Вели» (35 000 га).

На территории Сергиево-Посадского муниципального района расположены более 100 памятников истории и культуры.

Сергиев Посад своей древней историей, живописным обликом, великолепными памятниками архитектуры, художественными сокровищами музеев, занимает достойнейшее место среди всемирно известных городов «Золотого кольца» России. Историческим ядром города является знаменитый Троицкий монастырь, основанный в 40-х годах 14 века Преподобным Сергием Радонежским и названный впоследствии Троице – Сергиевой Лаврой. С 1993 года архитектурный ансамбль Троице – Сергиевой Лавры включен в Список Всемирного Наследия ЮНЕСКО.

Сергиев Посад справедливо называют духовной столицей России. Троице – Сергиеву Лавру, настоятелем которой является Патриарх Московский и Всея Руси, посещают многочисленные паломники, туристы. В настоящее время Троице – Сергиева Лавра – это действующий мужской монастырь, на территории которого так же размещаются Московская Духовная академия, семинария и иконописная и регентская школы.

Так же на территории района расположены и другие знаменитые монастыри – Покровский женский монастырь в г. Хотьково, скит Параклит. Уникален Гефсиманский Черниговский скит, расположенный в трех километрах к востоку от Троице – Сергиевой Лавры, на окраине современного Сергиева Посада. Здесь хранилась чудотворная икона Черниговской Богоматери.

Древнейшим селом является – Радонеж, в которое переселились из Ростова Великого родители Преподобного Сергия – Кирилл и Мария. Гробница с мощами святых находится в ныне действующем Хотьковском Покровском монастыре.

Рядом с г. Хотьково расположена живописная усадьба Абрамцево, на территории которой действует Государственный историко - художественный и литературный музей-заповедник «Абрамцево».

В Сергиево-Посадском Государственном историко–художественном музее–заповеднике представлены обширные собрания уникальных произведений иконописи, художественного шитья, мелкой пластики, изделий из драгоценных металлов, коллекции изобразительного, народного и современного декоративно – прикладного искусства.

Наличие и деятельность Троице-Сергиевой Лавры, Московской Духовной академии и духовной семинарии Русской Православной Церкви, ГУК «Сергиево-Посадский музей – заповедник» благотворно влияет на экономику и облик района в целом.

Сергиев Посад за свою долгую историю снискал славу «Столицы игрушечного царства». Вся историю русской и зарубежной игрушки можно проследить в уникальном Художественно – педагогическом музее игрушки. Еще в XVIII – XIX веках зародились на Радонежской земле многие народные художественные промыслы. Всемирную известность получили Сергиевская матрешка, деревянная игрушка и скульптура богородских резчиков, абрамцево – кудринская резьба по дереву. Из семи всемирно известных народных промыслов Московской области три находятся в Сергиево – Посадском районе.

Благословенная земля Радонежская продолжает создавать особо благоприятную атмосферу для развития искусства. В настоящее время в районе живут и работают более 120 живописцев и 300 мастеров прикладного искусства, их них более 120 – члены Союза художников России.

В 2003 году был создан «Дом – музей поэта В.Ф. Бокова» на его родине в д. Язвицы.

Сохраняя традиции театрального искусства, заложенные 70 лет назад, в городе Сергиев Посад создан муниципальный театр – студия «Театральный ковчег». Центром культурной и деловой жизни района является Дворец культуры им. Ю.А. Гагарина, который является местом проведения концертов, международных конференций и съездов, фестивалей и российских кино-форумов.

В районе работают 10 музыкальных школ, 2 художественные школы, 2 школы искусств, детский эстетический центр, 31 учреждение клубного типа, детско–юношеский центр авторской песни, 46 библиотек, 3 муниципальных учреждения ведут работу с молодежью, так же в районе работает один из лучших муниципальных оркестров области.

В районе зарегистрированы 52 религиозные православные организации, а также религиозные организации других конфессий: «Мусульманская община», организация Свидетелей Иеговы, «Методическая церковь г. Сергиев Посад», организация «Сергиево-Посадская церковь христиан веры евангельской «Лоза»».

В целом Сергиево-Посадский муниципальный район обладает высоким природно-экологическим и историко-культурным потенциалом для организации индустрии отдыха и туризма с использованием территорий крупнейших лесных массивов и буферных зон природно-экологического каркаса, территорий природных и историко-культурных заповедников и заказников, особо охраняемых территорий с учетом режимов использования, установленных проектами охранных зон. На территориях Сергиево-Посадского муниципального района могут быть размещены объекты обслуживания для организации экологического туризма, пешеходных, водных, велосипедных маршрутов, авиапарки, маршруты для верховой езды, объекты для организации охоты и рыбалки, возрождения русских традиционных игр и развлечений в окружении природного ландшафта, строительство эко-поселений, развитие научно-исследовательской, природоохранной и природо-восстановительной деятельности.

Схема территориального планирования Московской области относит территорию Сергиево-Посадского муниципального района к ядру исторически сложившейся на территории Московской области устойчивой Сергиево-Посадской системы расселения, основным доминирующим признаком функционального освоения и пространственной организации которой является рекреационно-аграрная деятельность. Опорными городами и населенными пунктами Сергиево-Посадской устойчивой системы расселения являются города: Сергиев Посад, Хотьково, Краснозаводск, поселки Реммаш, Скоропусковский и село Богородское Сергиево-Посадского муниципального района, а также города Дмитров, Дубна, Талдом, поселки Запрудня и Вербилки.

По численности проживающего на территории населения (ок. 225,4 тыс. чел.) Сергиево-Посадский муниципальный район является третьим в Московской области, уступая по этому показателю только Одинцовскому (ок. 284 тыс. чел.) и Люберецкому (ок. 238 тыс. чел.) муниципальным районам

<https://yandex.ru/search/?text=%D0%AD%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%9C%D0%98%D0%A7%D0%95%D0%A1%D0%9A%D0%9E%D0%95%20%D0%A0%D0%90%D0%97%D0%92%D0%98%D0%A2%D0%98%D0%95%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%2C%20%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD&lr=213&p=0&rnd=29677>

4.5. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СЕРГИЕВО – ПОСАДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Современная экономическая география относит Сергиево-Посадский муниципальный район к Московскому экономическому микрорайону, который относится к крупногородскому типу экономических микрорайонов Российской Федерации, характеризующемуся высокой плотностью населения, которая повышается в направлении к г. Москве, а также хозяйственным тяготением всего множества городов и поселков к центру экономического микрорайона.

Сергиево-Посадский муниципальный район – крупный научный, промышленный и сельскохозяйственный центр Подмосковья, а по отдельным направлениям имеет Российское и мировое значение. Особенность района – развиты все отрасли экономики, что

в сочетании с Троице-Сергиевой Лаврой, художественными промыслами, историческими и культурными памятниками делает район уникальным и привлекательным для инвесторов и дальнейшего развития.

В районе расположены научно-исследовательские, опытно-конструкторские и конечные стадии многих промышленных производств, включая высокие технологии. В городах и поселках района размещены предприятия машиностроения, химические и деревообрабатывающие производства, включая производство мебели и изделий из древесины, многочисленные предприятия легкой и пищевой промышленности.

В большинстве своем традиционные предприятия Сергиево-Посадского муниципального района – это предприятия, так или иначе связанные с оборонно-промышленным комплексом России, которые в последние 15 лет утратили свое господствующее влияние на экономику.

Ведущими предприятиями района являются ЗАО «Электроизолит», ЗАО «Торговый дом ЗЛКЗ», ЗАО «Экспериментальный завод ДСП», ОАО «Загорский оптико-механический завод», ФГУП «Электромеханический завод «Звезда», ООО «Сергиево-Посадский стекольный завод», ЗАО «ФармФирма Сотекс», ФГУП «ФНПЦ НИИ прикладной химии», ОАО «ЦНИИСМ», ФГУП «НИИ химического машиностроения», ФГУП «НИИ химических и строительных машин», ГНУ «Всероссийский научно-исследовательский и технологический институт птицеводства».

Продукция промышленных предприятий Сергиево-Посадского района широко известна внутри страны и за ее пределами (лакокрасочные материалы, стеклотара, электроизоляционные материалы, пиротехнические изделия и фейерверки, сборный железобетон, пластмассовые изделия, бытовая химия, оптические приборы, охотничьи патроны, пищевая продукция, средства защиты растений, другая продукция и товары). На территории Сергиево-Посадского муниципального района расположена единственная в России гидроаккумулирующая электростанция «Загорская ГАЭС» (ОАО).

На периферийной территории экономического микрорайона развито сельское хозяйство пригородного типа – молочное животноводство и птицеводство в сочетании с овощеводством и картофелеводством.

Муниципальный район занимает выгодное экономико-географическое положение на северо-восточной оконечности Московского экономического микрорайона.

Через всю территорию Сергиево-Посадского района с юга на северо-запад проходит федеральная автодорога «Холмогоры» (М 8 – Е-115), входящая в международные транспортные коридоры и соединяющая территорию района с городами Москвой, Ростовом Великим, Ярославлем, Вологдой и Архангельском. С запада на восток через территорию района проходит Большое бетонное кольцо (А-108). На территории района сливаются линии Ярославского направления Московской железной дороги (пересекающей район) и Большой Московской окружной железной дороги. Железные дороги, проходящие по территории Сергиево-Посадского муниципального района, в настоящее время обладают достаточными резервами провозной и пропускной способности. Дальнейшее развитие железнодорожного транспорта предусматривает упорядочение системы узловых и сортировочных железнодорожных станций, подъездных железнодорожных путей Московского железнодорожного узла и организаций, размещенных на территории района. Схемой территориального планирования Московской области предусматривается максимальный

вынос грузовой работы с Московской кольцевой железной дороги на Большую Московскую окружную железную дорогу; формирование на пересечениях Большой Московской окружной железной дороги и радиальных железнодорожных и автодорожных направлений специализированных грузовых терминалов.

В Сергиево-Посадском муниципальном районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал.

Выгодное транспортно-географическое положение, сформированная промышленно производственная база, наличие высококвалифицированных кадров и развитой сети их подготовки, резервы развития инженерной инфраструктуры открывают возможности для взаимовыгодного сотрудничества с иными экономическими микрорайонами России и зарубежных стран.

Сергиево-Посадский муниципальный район территориально включает в свой состав 12 муниципальных образований – 6 городских и 6 сельских поселений.

<https://yandex.ru/search/?text=%D0%AD%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%9C%D0%98%D0%A7%D0%95%D0%A1%D0%9A%D0%9E%D0%95%20%D0%A0%D0%90%D0%97%D0%92%D0%98%D0%A2%D0%98%D0%95%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%2C%20%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD&lr=213&p=0&rnd=29677>

4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос на подмосковные дачи существенно снизился за последний год. Владельцы загородных домов стали активно сбивать цены, но на рынке остается большое количество объектов, которые никак не могут найти покупателя. Эксперты рассказали сайту "РИА Недвижимость", какие объекты подешевели больше всего и можно ли говорить о скором восстановлении спроса.

Спрос на подмосковные дачи существенно снизился за последний год. Владельцы загородных домов стали активно сбивать цены, но на рынке по-прежнему остается большое количество объектов, которые никак не могут найти покупателя. Эксперты рассказали сайту "РИА Недвижимость", какие объекты подешевели больше всего и можно ли говорить о скором восстановлении спроса.

Кризис продолжается

Рынок загородной недвижимости переживает непростые времена, начало которым положил кризис, напоминает председатель совета директоров "Бест-Новострой" Ирина Доброжотова. С тех пор спрос в данном сегменте пошел на убыль, уровень падения зависит от сектора загородного рынка. В частности, рынок коттеджей просел значительно больше, чем, к примеру, рынок малоэтажных жилых домов (МЖД).

Особенно за 10 лет стагнации просел спрос на дорогие коттеджи, который сократился более чем на 60%. В остальных форматах количество сделок снизилось за прошедший год примерно на четверть, отмечает Доброжотова. Правда, и доля предложения загородных домов за тот же период сократилась почти на 10%", добавляет она.

И даже февральский всплеск числа сделок в размере 20% по отношению к аналогичному периоду прошлого года не добавляет оптимизма, отмечают аналитики "Инком-Недвижимость". По мнению экспертов, рассматривать этот рост как долгосрочную тенденцию преждевременно.

Основной поток сделок на загородном рынке, по данным отдела исследований группы компаний "Миэль", проходил в сегменте до 12 миллионов рублей. Небольшое количество сделок пришлось на сегмент от 20 до 30 миллионов рублей. А вот с объектами стоимостью от 30 миллионов рублей и выше на загородном рынке было проведено не более 200-250 сделок за весь год, что можно назвать самым низким показателем на всю историю загородного рынка.

Средняя площадь выставленного на продажу коттеджа равна 244 квадратных метров, дачи — 132 квадратных метров, блокированного дома — 214 "квадратов", земельного участка — 12 соток.

За последнее время снизился также интерес покупателей к земельным участкам, добавили аналитики "Миэль". Все дело в том, что сейчас стоимость готовых домов (как на первичном, так и на вторичном рынке) ненамного превышает себестоимость самостоятельного строительства на купленном участке. Если ранее доля участков в структуре сделок в среднем составляла 60%, то сейчас этот показатель снизился до 37-43% в зависимости от сезона.

Спрос на готовое

Также в последние два года наблюдается тенденция покупки готовых домов, которая связана с демократизацией формата и изменением поведения продавцов, продолжают аналитики "Миэль". Стоимость готовых домов сейчас является наименьшей за три предыдущих года, так как период экспозиции объектов длительный, а обслуживание дома требует постоянных вложений средств и затрат времени, поэтому владельцы стали активнее снижать цены.

Еще одна тенденция — рынок окончательно перешел на рублевые расчеты и цены стабилизировались. Сейчас нет таких ситуаций, как раньше: в случае скачка курса, скажем на 5 рублей, продавец, уже выходя на сделку, мог отказаться продавать по прежней цене и хотел установить цену выше. Покупатель предсказуемо отказывался от покупки и сделка "разваливалась".

Руководитель проекта "Истринская долина" Михаил Африканов в свою очередь обращает внимание на то, что структура спроса на загородном рынке Подмосковья стала настолько сложной, что с первичного загородного рынка практически ушли крупные агентства, а все больше девелоперов отказываются от услуг посредников.

"Сейчас важно учитывать множество тонких нюансов, чтобы удовлетворить запросы придирчивых покупателей. Многие риелторы не готовы разбираться в деталях, набирать экспертизу, а потому предпочитают заниматься городской недвижимостью", — отмечает Африканов.

Районы-лидеры

Наибольшее число сделок совершалось с объектами, расположенными на удаленности от 10 до 30 км от МКАД — на эту зону пришлось 50% всех транзакций, подсчитали в "Миэль". Пятая часть спроса — сделки с загородными объектами в зоне 30-50

км от МКАД. По 15% в структуре спроса заняли объекты в локациях до 10 км от МКАД и между 50 и 100 км. За 100 км от Москвы приобретали дома 4% покупателей.

Предпочтения по направлениям традиционны уже на протяжении многих лет. Наиболее востребованы западные районы Подмосковья, на которые совокупно приходится 50% всех сделок с загородной недвижимостью. В лидерах — Минское и Можайское шоссе, Киевское и Калужское, а также Новая Рига и Волоколамка. Вторым по популярности направлением является Новорязанское и Егорьевское шоссе, на которые совокупно приходится 11% спроса. Далее по востребованности следуют Ярославское шоссе (9%), Дмитровка (6%), Горьковское и Каширское шоссе по 5%, Пятницкое и Щелковское по 4%.

Дачи рухнули в цене

Снижение спроса послужило толчком к снижению цен, причем во всех форматах, говорит Доброхотова. Больше всего подешевели обычные дачи.

По подсчетам аналитиков "Инком-Недвижимость", стоимость подмосковных дач снизилась за год на 40%, до 5,3 миллионов рублей. Таунхаусы и дуплексы подешевели на 12%, до 16,2 миллионов рублей, земельные участки — на 13%, до двух миллионов рублей. Что же касается направлений, то за прошедший год положительная ценовая динамика в пределах 2-2,5% наблюдалась на Киевском и Минском шоссе, также немного увеличилась цена предложения на Пятницком и Дмитровском направлениях, добавляет Доброхотова.

Таким образом, сейчас в пределах трех миллионов рублей можно приобрести дом на Дмитровском шоссе (18 километров от МКАД) в селе Федоскино (городской округ Мытищи). Общая площадь дома — 70 квадратных метров, участок — 4,5 соток, приводят пример в "Миэль". За пять миллионов выставлен на продажу дом в Пушкинском районе, в поселке Новое Бортнево. Общая площадь дома — 133 квадратных метров, участок — 10 соток. А вот за 10 миллионов рублей можно купить уже дом в охраняемом поселке площадью 364 "квадратов" в Раменском районе, в 19 километров от МКАД.

Ценообразование на загородном рынке по-прежнему остается неадекватным, и, как следствие, средний срок экспозиции на вторичном рынке достиг восьми месяцев, и порядка 80% лотов имеют крайне малые шансы на реализацию, отмечают аналитики "Инком-Недвижимость". Высокобюджетные лоты нередко снимают с продажи, так и не дождавшись покупателей.

<https://realty.ria.ru/20180323/1517102579.html>

4.6. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки. При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком. Исходные данные об Объекте оценки для всех двух подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав услуг по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной. Формат представления результатов оценки. Полный развернутый Отчет об оценке. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл.ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №7), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, итоговая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * P_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{Физ})(1 - I_{Фун})(1 - I_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;
Зв/з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;
ПДЕВ – прибыль девелопера;
И Σ – суммарный износ;
ИФиз – физический износ;
ИФУН – функциональное устаревание;
ИЭ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой загородной недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке

объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, пристекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

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

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

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения. Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

(Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства:
асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%,
производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076 100547.14, лит. 4В, адрес объекта:
Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076 100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Данные информационной базы Росреестра				
1	<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.</p>	<p>Справка по объекту 50:05:0060206:88 Кадастровый номер 50:05:0060206:88 Адрес ЗАО Сергиево-Посадский автодор Тип Объект капитального строительства Статус объекта Ранее учтенный Дата постановки на кадастровый учет 23.07.2012 Этаж Площадь 200.4 Единица измерения (код) Кадастровая стоимость 2 394 324,75 руб. Дата определения стоимости 06.04.2020 Дата внесения стоимости 27.04.2020 Дата утверждения стоимости 06.04.2020 Тип Сооружение (Нежилое, Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат Лит 4В) Ввод в эксплуатацию Завершение строительства 1997 Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.14 Особые отметки Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Объект незавершенный строительством: Асфальтовый завод `Тельтомат`)]. Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Объект незавершенный строительством: Асфальтовый завод `Тельтомат`)]. Сведения о площади сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью [80.0 кв.м.]). Права и ограничения</p> <table border="1" data-bbox="646 1899 1463 2067"> <thead> <tr> <th data-bbox="646 1899 997 1966">Право</th> <th data-bbox="997 1899 1463 1966">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="646 1966 997 2067">50:05:0060206:88-50/148/2021-</td> <td data-bbox="997 1966 1463 2067">50:05:0060206:88-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	50:05:0060206:88-50/148/2021-	50:05:0060206:88-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение)
Право	Ограничение					
50:05:0060206:88-50/148/2021-	50:05:0060206:88-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение)					

	21 от 03.03.2021 (Собственность)	сделок с имуществом) 50:05:0060206:88-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест) 50:05:0060206:88-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
Источник <u>официальный сайт Росреестра</u> 50:05:0060206:88 Публичная кадастровая карта <u>кадастровая карта Росреестра</u> 50:05:0060206:88 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 28.04.2020 Краткая справка по объекту 50:05:0060206:88 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060206:88 находится в - Московский областной (округ), - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060206 (квартал) и имеет статус Ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 28 апреля 2020 (вторник). Зарегистрированный тип ОКС – Сооружение (Нежилое, Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат Лит 4В). Адрес, указанный в Росреестре - ЗАО Сергиево-Посадский автодор. Объект 50:05:0060206:88 был поставлен на кадастровый учёт 23 июля 2012 (понедельник). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060206:88 – Частная. Кадастровая площадь объекта 50:05:0060206:88 составляет 200.4 кв. м. Кадастровая стоимость была определена 06 апреля 2020 (понедельник) и составляет 2 394 324,75 руб. У объекта с кадастровым номером 50:05:0060206:88 и адресом ЗАО Сергиево-Посадский автодор имеются записи о правах и ограничениях. https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060206-oks/50:05:0060206:88-zao-sergievo-posadskij-avtodor/		

Общее состояние объекта оценки.

Состояние объектов оценки – удовлетворительное, пригодное для дальнейшего использования. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых прав, приведена в таблице.

Таблица

Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоуличское шоссе, дом 79).

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,
СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ
БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Подходы и методы оценки.

Оценка имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

В процессе оценки были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

- Затратный подход.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм общего износа и с учетом сопутствующих затрат.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

При оценке оборудования, как и других активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). Общий износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Вн}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональный (моральный) износ;

$I_{\text{Вн}}$ – внешний (экономический) износ.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки сравнительной стоимости единицы; количественного анализа

Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же технических решений, материалов, а также с тем же качеством работ.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на создание объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но произведенного с использованием современных нормативов, материалов, технологий и оборудования.

Информация о величине первоначальной стоимости объектов оценки отсутствует.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего затратный подход не применялся.

В рамках настоящей оценки данный подход не был реализован.

-Сравнительный подход.

Объект оценки, был оценен оценщиком на основании информации, представленной заказчиком, а также объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход (ФСО 1) Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован

оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. (ФСО № 1).

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. (ФСО № 1)

Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с исследованием вторичного рынка оборудования, и определения корректных объектов-аналогов.

- Доходный подход.

Согласно требований Федеральных стандартов оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода при оценке оборудования требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных

потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке оборудования;

- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, начислении амортизации и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного оборудования в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного оборудования генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- достоверных данных о структуре внутрипроизводственной себестоимости производимой продукции;
- достоверных данных о структуре полной себестоимости производимой продукции;
- достоверных данных о количестве работников, их профессиональной подготовленности, сменности работ, загруженности оборудования;
- наличия проверяемой информации о величине заработной платы;
- наличия договорной базы с контрагентами (закупка комплектующих, сырья, материалов и реализация продукции);
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за земельный участок и производственные, складские и иные помещения;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данный подход не был реализован в рамках намках настоящей оценки, в связи с тем, что данные объекты оценки представляют собой не единую производственную линию, а отдельные объекты, не связанные технологически, таким образом, отсутствует возможность определения величины денежного потока, генерируемого за счет эксплуатации конкретной единицы объекта оценки

- Согласование результатов

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе общепотребимых методик.

Выводы

Таким образом, оценщик рассмотрел возможность и/или невозможность применения трех классических подходов при проведении оценки.

Таблица

№	Наименование	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Разъяснения по поводу оценки
1		Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.	

2	Затратный подход	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)"</p> <p>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.</p>	<p>Достоверная информация о величине первоначальной стоимости объектов оценки отсутствует. Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего затратный подход не применялся.</p>
3.	Сравнительный подход	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)"</p> <p>Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:</p> <p>а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;</p> <p>б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;</p> <p>в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.</p>	<p>Достоверная информация об объектах – аналогах имеется в доступных источниках информации. Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является корректным, и обоснованным, вследствие чего сравнительный подход применялся как основной подход исследования.</p>
4	Доходный подход	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)",</p> <p>Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.</p> <p>Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:</p> <p>а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;</p> <p>б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;</p> <p>в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;</p> <p>г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.</p>	<p>Достоверная информация о возможности данных объектов самостоятельно генерировать денежные потоки отсутствует. Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего доходный подход не применялся.</p>
5	Согласование результатов	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)"</p> <p>Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к</p>	<p>Исходя из того, что в связи с недостатком информации, оценщик вынужден был отказаться от</p>

	<p>оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>	<p>применения затратного и доходного подходов, при использовании сравнительного подхода, как основного, провести согласование результатов представляется возможным, используя данные сравнительного подхода.</p>
--	---	--

Методы оценки

Оценщики имеют право самостоятельно определять методы оценки в рамках существующих подходов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход.

Оценка стоимости в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

- Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка.
- При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
- Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
- Выявление ценообразующих факторов.
- Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода имеет следующий вид:

$$PC = C_{ан} \times (1 - C_{ут}) \times K_{физ.изн.}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$C_{ут}$ – скидка на уторгование;

$K_{физ.изн.}$ – корректировка на физический износ;

Обоснование выбора аналогов

При обосновании выбора объектов-аналогов, оценщики исходили из их конструктивной схожести, возраста, а также технических характеристик с объектами оценки.

В связи с этим оценщик приводит информацию о характеристиках объекта оценки, информацию о характеристиках объектов – аналогов.

Информация об объекте оценки.

ОБЗОР АСФАЛЬТОБЕТОННОГО, АСФАЛЬТНОГО ЗАВОДА TELTOMAT 100 SM



Полумобильный вариант асфальтосмесительной установки 100 SM производства TELTOMAT.

Технические характеристики Teltomat 100 SM:

Мощность	60 - 100 т/час
Предварительные дозаторы	4 шт, DG 8 куб.м.
Мощность горелки	10000 кВт
Башня смесителя	1200 кг
Погрузочно-разгрузочное устройство	киповый подъемник 80000 кг
Тип	полумобильная
Подъемник	сборный конвейер, загрузочный конвейер
Сушильный барабан	ТТ 5/3 с опорой
Пылеотделение	30000 нкуб.м./ч
Транспортировка и промежуточное хранение собственного наполнителя	1 элеватор наполнителя, 1 бункер 19 куб.м. приподнятый, 2 шнека крупной пыли, 2 шнека крупной пыли, с опорой

Снабжение посторонним наполнителем	бункер 32 куб.м. приподнятый, с опорой
Хранилище битума	2 x 25 куб.м.
ЦПУ	Компьютерное управление, 1 монитор

https://dorkomteh.ru/excapedia/technic/teltomat_100_sm

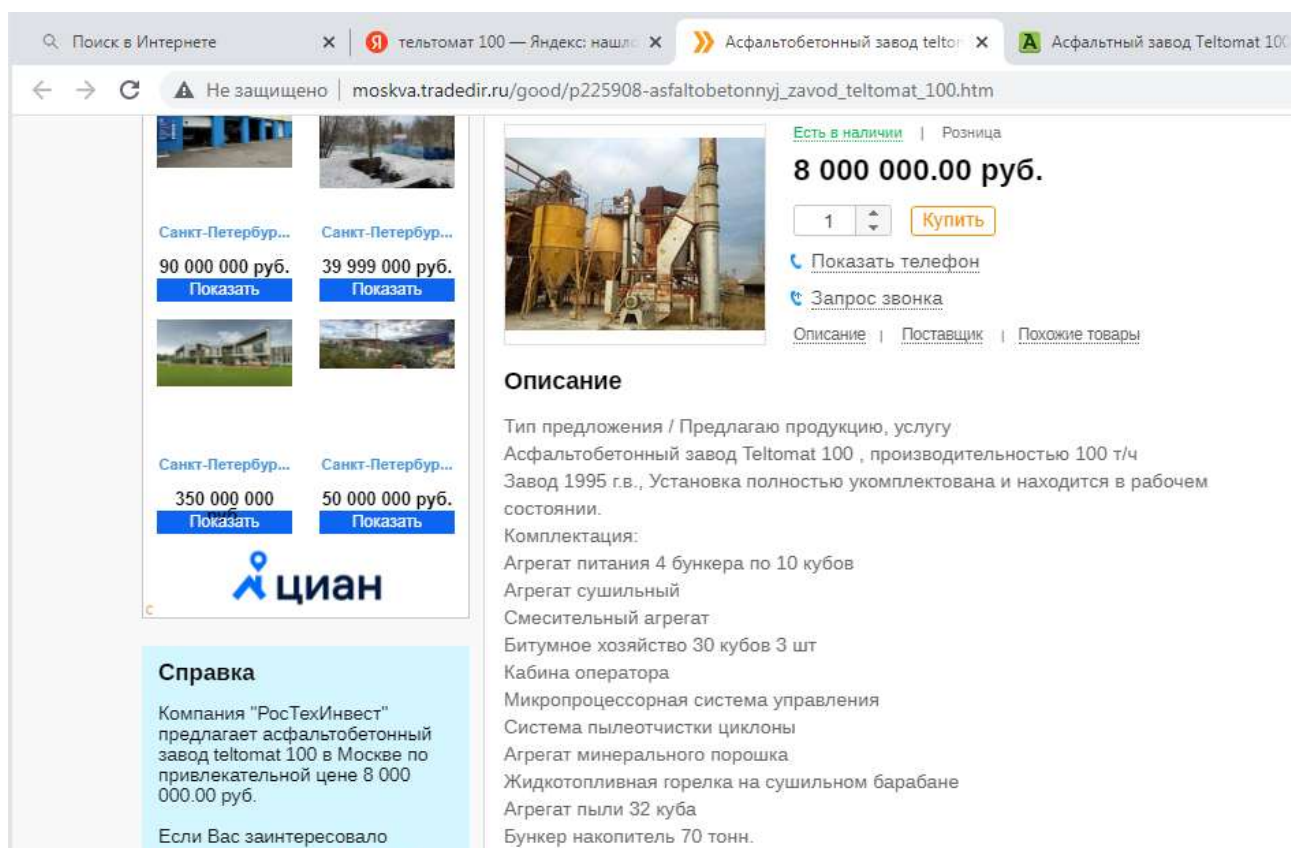
Для расчета оценщиком использованы текущие цены сделок купли – продажи и коммерческие предложения подобного объекта.

В процессе работы была использована широкая база аналогов.

Информация об объектах оценки приводится в настоящем отчете.

**Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства:
асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень
готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076
100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-
Посадский номер: 50:05:0060206:88.**

АНАЛОГ № 1



Поиск в Интернете | тельтомат 100 — Яндекс: нашла | Асфальтобетонный завод teltomat | Асфальтный завод Teltomat 100

Не защищено | moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm

Есть в наличии | Розница
8 000 000.00 руб.
1
[Показать телефон](#)
[Запрос звонка](#)
[Описание](#) | [Поставщик](#) | [Похожие товары](#)

Описание
Тип предложения / Предлагаю продукцию, услугу
Асфальтобетонный завод Teltomat 100 , производительностью 100 т/ч
Завод 1995 г.в., Установка полностью укомплектована и находится в рабочем состоянии.
Комплектация:
Агрегат питания 4 бункера по 10 кубов
Агрегат сушильный
Смесительный агрегат
Битумное хозяйство 30 кубов 3 шт
Кабина оператора
Микропроцессорная система управления
Система пылеотчистки циклоны
Агрегат минерального порошка
Жидкотопливная горелка на сушильном барабане
Агрегат пыли 32 куба
Бункер накопитель 70 тонн.

Справка
Компания "РосТехИнвест" предлагает асфальтобетонный завод teltomat 100 в Москве по привлекательной цене 8 000 000.00 руб.
Если Вас заинтересовало

http://moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm

АНАЛОГ № 2

spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html

Асфальтобетонный завод Teltomat в Новом Уренгое

★ Убранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

5 000 000 ₽

Масленка
Продавец 10 лет, 2 месяца на сайте
Новый уренгой.

Модель спецтехники	Teltomat
Год выпуска	1990
Состояние	Бу
Тип	Асфальтобетонный завод

Производительность 100т/ч
Год выпуска 1990
Горелка дизтопливо/газоконденсат
Лысочистка рукавный фильтр
Бункер готовой смеси 60 тонн
Количество дозаторов 4шт



 запчасти
и аксессуары


[Форум о грузовиках и
спецтехнике](#)

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы открыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.



<https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html>

АНАЛОГ № 3

← Я ↻  mash.myprom.ru Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник 65.

МЫПРОМ.RU
машиностроение, спецтехника

Найти товары

Главная / Спецтехника и сельхозтехника / Томская область / Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник

Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник

6 500 000 руб/шт. 🛒 В наличии
👉 Продаю

👤 Кирилл 📍 Томская область
📍 Томский район, д Кайдаловка

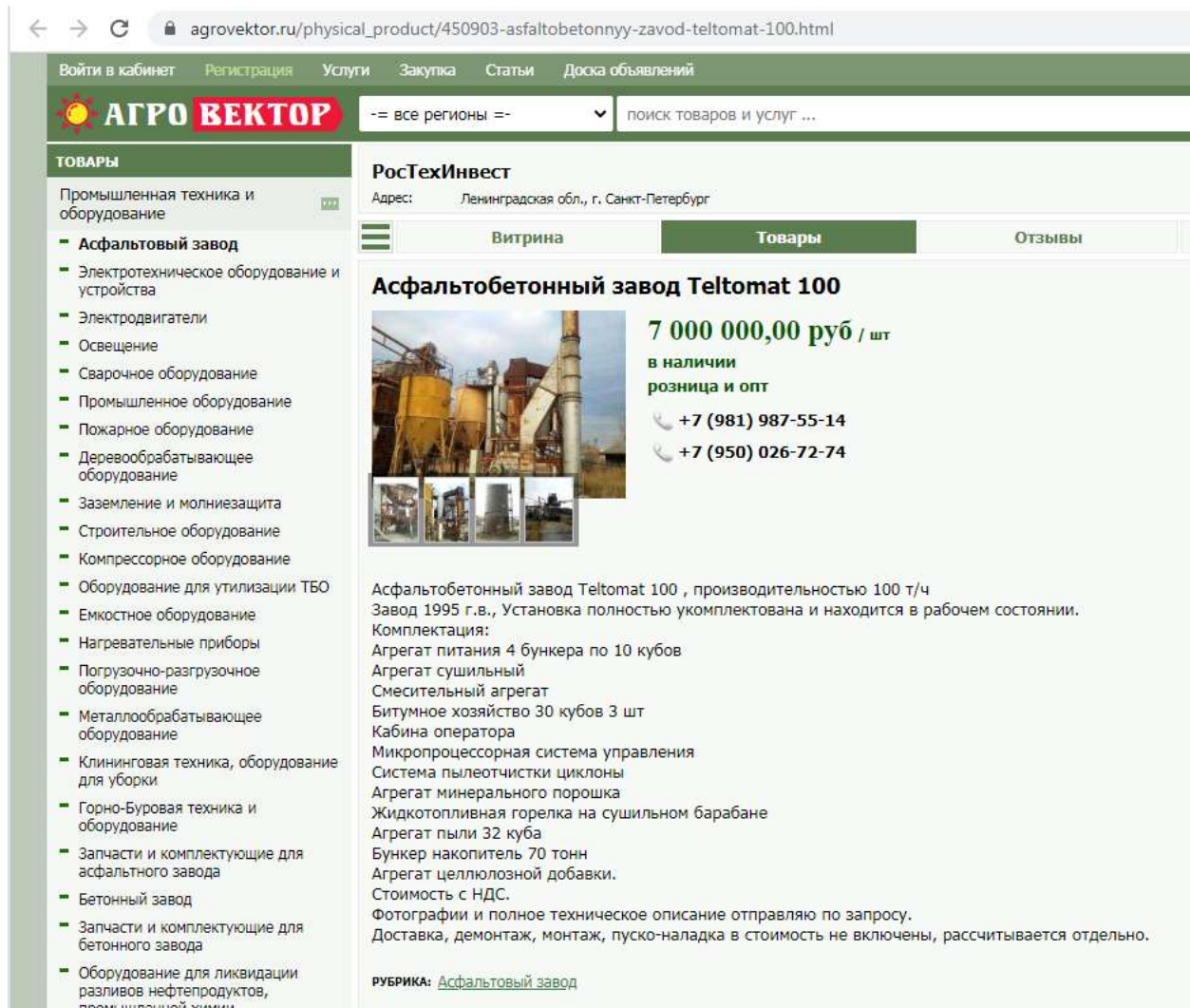
☎ Телефоны 📠 Перезвоните мне

Описание товара

АБЗ Тельтомат 1984 г.в. смонтирован в 1985 году
Последняя модернизация в 2009г.
Производительность 100 тн/ час
Хорошее состояние, заменены: грохот, барабан, нория, полная ревизия электрооборудования.
Остановлен в 2009г. по настоящее время законсервирован.
С наилучшими пожеланиями,
Кирилл
8 923 410 85 80

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332

АНАЛОГ № 4



The screenshot shows a web browser window with the URL agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html. The website header includes navigation links like 'Войти в кабинет', 'Регистрация', 'Услуги', 'Закупка', 'Статьи', and 'Доска объявлений'. The main content area features the 'РосТехИнвест' logo and a search bar. A sidebar on the left lists various industrial equipment categories. The main product listing is for 'Асфальтобетонный завод Teltomat 100', priced at 7,000,000.00 rubles per unit. It includes a photo of the factory, contact information (+7 (981) 987-55-14 and +7 (950) 026-72-74), and a detailed technical description of the equipment and its components.

https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html

На основании полученных данных была определена величина рыночной стоимости автомобиля в рамках сравнительного подхода.

Оценка стоимости оборудования в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

- Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка.
- При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
- Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
- Выявление ценообразующих факторов.
- Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода имеет следующий вид:

$$PC = C_{ан} \times (1 - C_{ут}) \times K_{физ.изн.}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$C_{ут}$ – скидка на уторгование;

$K_{физ.изн.}$ – корректировка на физический износ;

Обоснование выбора аналогов

При обосновании выбора объектов-аналогов, оценщики исходили из их конструктивной схожести, возраста, а также технических характеристик.

Для расчета оценщиком использованы текущие цены сделок купли – продажи и коммерческие предложения подобного объекта.

В процессе работы была использована широкая база аналогов.

В процессе исследования аналоговой базы выяснено, что предложения к продаже объектов-аналогов имеются.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта - с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения.

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слишком монополизирован, то оценки этими методами становятся неточными, а иногда и невозможными. Тем не менее, именно методы сравнительного подхода дают представление о действительно рыночной стоимости объекта.

Рыночный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы оборудования в ее текущем состоянии.

Цены на аналоги очищают от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи внесением так называемых коммерческих корректировок. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счёте, искомую стоимость объекта.

Важный вопрос при применении сравнительного подхода – правильный выбор объекта сравнения (аналога). Основное правило заключается в том, что объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Для проведения оценки требуется информация, как о ценах, так и о технических характеристиках выбранных объектов сравнения.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:

- Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени
- Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени;
- Метод прямого сравнения с идентичным объектом;
- Метод прямого сравнения с аналогичным объектом;
- Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
- Метод расчёта по удельным показателям и корреляционным моделям;

<http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/12.html>

С учетом идентичности объекта экспертизы и объектов-аналогов экспертом был использован Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Данные об объектах-аналогах.

С целью выявления объектов-аналогов были изучены данные следующих поисковых систем:

http://moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm

https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html

<https://ehkskavator.ru/item/668334>

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100_85124

<https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html>

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332

В процессе исследования были выявлены предложения о продаже автотранспортных средств и спецтехники, бывших в употреблении, в рабочем состоянии, пригодных к дальнейшему использованию).

Полученные данные об объектах-аналогах, с указанием цены предложения (стоимости объекта-аналога предложенного к продаже), даты предложения, условий предложения, данных о состоянии объекта-аналога, источника информации, и т.д., представлены в таблице.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование и идентификация объекта оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, номер: 50:05:0060206:88.	8 000 000,00	5 000 000,00	6 500 000,00	7 000 000,00

На основе представленной базы аналогов была эмпирическим путем величина стоимости аналогов для сравнения без учета корректировок.

Аналоги могут отличаться от соответствующих объектов оценки по следующим параметрам:

- уторговывание в процессе торгов;
- идентичность;
- состояние;
- местоположение;
- условия продажи;

Таким образом, для данного имущества требуются корректировки.

- уторговывание в процессе торгов;
- идентичность;
- состояние;
- местоположение;
- условия продажи.

В данном случае:

- Корректировка на уторговывание — это скидка с первоначальной цены предложения, как правило, завышенной продавцом.

Корректировка на уторговывание отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца.

Корректировка на уторговывание носит субъективный характер и определяется исходя из анализа сделок прошлых лет.

Анализ показал, что при сделке купли-продажи цена предложения может снизиться в среднем на 5%

http://www.0ve.ru/antikrizisnyj_menedzhment/ocenka_rynochnoj_stoimosti.html

<http://economic-lib.ru/biznes-39/52.htm>

http://nashaucheba.ru/v58788/%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8_%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD,_%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%B8_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2?page=4

Корректировка на уторговывание в процессе торгов. По данным сайта www.machine-building.alltenders.ru, скидка в процессе торгов (корректировка на уторговывание) составляет в среднем при продаже оборудования 5%.

Таким образом, корректировка на уторговывание составляет 0,95

В данном отчете цены предложения указаны с учетом скидки на уторговывание.

- Корректировка на дату выпуска, ввода в эксплуатацию. В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги имеют различные года выпуска, всем им приваиваются индивидуальные корректировки.
- Корректировка на ускоренные сроки поставки или реализации. В связи с тем, что у объектов оценки и объектов-аналогов имели место типичные условия

реализации, в том числе без сокращения периода экспозиции, данная корректировка принимается равной 1,0.

- **Корректировка на комплектацию.** В связи с тем, что объект экспертизы и объекты-аналоги имеют одинаковую комплектацию, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на идентичность объекта – аналога:** Все аналоги были подобраны с учетом полного соответствия объекту оценки. Все аналоги полностью совпадают, то есть имеют высокую степень однородности, с учетом, составляющей физического состояния.
Таким образом, корректировка на идентичность объекта оценки равна 1,0
- **Корректировка на гарантийный срок.** В связи с тем, что объект экспертизы и объекты-аналоги имеют значительный срок использования, превышающий гарантийный срок, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на НДС.** В связи с тем, что на основании ст. 146 [Главы 21 «Налог на добавленную стоимость»](#) НК РФ, реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, в том числе сделки купли продажи вагонов, является объектом налогообложения, НДС учтена при всех сделках, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на условия продажи объекта – аналога:** Все аналоги были подобраны в открытых рыночных условиях свободной оферты.
Таким образом, корректировка на условия продажи объекта оценки равна 1.
- **Корректировка на состояние объекта – аналога:** Все аналоги были подобраны в состоянии бывшем в употреблении с одинаковым физическим износом, определенным методом экспертизы состояния и равным 94%
Таким образом, каждому из объектов аналогов присваивается корректировка на величину физического износа, равная 0,6.

В процессе оценки, каждому из объектов – аналогов был присвоен весовой коэффициент. С учетом равной значимости каждого из объектов – аналогов, каждому аналогу присвоен равный весовой коэффициент, равный 0,25.

- Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке,

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование критерия	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Цена-предложения объекта – аналога без учета корректировок, в рублях	8 000 000,00	5 000 000,00	6 500 000,00	7 000 000,00
	Корректировка на уторговывание	0,95	0,95	0,95	0,95

Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на модель (марку)	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на идентичность объекта – аналога	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на условия продажи объекта – аналога	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на дату выпуска	0,857	0,857	1,00	0,857
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	6 513 200,00	4 070 750,00	6 175 000,00	5 699 050,00
Корректировка на состояние объекта – аналога	0,06	0,06	0,06	0,06
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	376 808,54	235 505,34	357 242,64	329 707,48
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом весового коэффициента, в рублях	94 202,14	58 876,34	89 310,66	82 426,87
Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях				324 816,00 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке данного объекта, оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный подход, при обоснованном отказе от доходного и затратного подходов к оценке.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Затратный подход

- Затратный подход.

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. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Достоверная информация о величине первоначальной стоимости объекта оценки отсутствует.

Достоверная информация о величине физического износа объекта оценки отсутствует.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, вследствие чего затратный подход не применялся.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

В связи с тем, что величина совокупного накопленного износа не определена, оценщику при применении затратного подхода сложно применить обоснованные корректировки, а введения большого количества допущений приведет к ухудшению точности расчетов. На основании данных выводов оценщик обоснованно отказался от использования затратного подхода.

В связи с этим оценщиками затратному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Сравнительный подход.

-.Сравнительный подход.

Сравнительный подход (ФСО 1) Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. (ФСО № 1).

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. (ФСО № 1)

- При оценке объектов недвижимого имущества данный подход применялся как основной подход исследования. Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с определением корректных объектов-аналогов.
- При оценке объектов движимого имущества данный подход был реализован как один из основных подходов оценки. Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с определением корректных объектов-аналогов.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Доходный подход

- Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Оценка объектов по доходному подходу основана на предположении, что стоимость объекта равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы.

Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Достоверная информация о возможности данных объектов самостоятельно генерировать денежные потоки отсутствует.

Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего доходный подход не применялся.

Доходный подход – не применялся.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Согласование результатов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода

оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

(Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Полученные данные приведены в таблице. Таблица

№	Наименование	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Разъяснения по поводу оценки	Весовой коэффициент
1		Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.		
2	Затратный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". 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.	Достоверная информация о величине первоначальной стоимости объекта оценки отсутствует. Достоверная информация о величине физического износа объекта оценки отсутствует. Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, вследствие чего затратный подход не применялся.	0,0%
3.	Сравнительный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и	Достоверная информация об объектах – аналогах имеется в доступных источниках информации. Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является корректным, и обоснованным.	100,0%

		<p>процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;</p> <p>в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.</p>		
4	Доходный подход	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".</p> <p>Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.</p> <p>Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:</p> <p>а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;</p> <p>б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;</p> <p>в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;</p> <p>г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.</p>	<p>Достоверная информация о возможности данного объекта оценки самостоятельно генерировать денежные потоки отсутствует.</p> <p>Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего доходный подход не применялся.</p>	0,0%
5	Согласование результатов	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)".</p> <p>Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>	<p>Исходя из того, что в связи с недостатком информации, оценщик вынужден был отказаться от применения затратного и доходного подходов, при использовании сравнительного подхода, как основного, провести согласование результатов представляется возможным, использовав данные сравнительного подхода</p>	100,0%

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе

общеупотребимых методик.

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 9 апреля 2021 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, единицы объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости, единицы объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом корректировки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости, единицы объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учетом корректировки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости единицы объекта, определенный путем согласования результатов, оценки, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0	1,0
1.	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей

Полученные результаты представлены в таблице.

Таблица

Результаты, полученные различными подходами, приведены в таблице.

Таблица

Наименование подхода	Рыночная стоимость, в рублях РФ	Вес подхода, по методу анализа иерархий в %.
Сравнительный подход	324 816,00 рублей	1,00
Затратный подход	0,00	0,00
Доходный подход	0,00	0,00
Итоговое значение стоимости	324 816,00 рублей	1,00

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 9 апреля 2021 года, с учетом округлений

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная путем согласования результатов, с учетом корректировок и округлений, определенная на 9 апреля 2021 года, выраженная в рублях года
1.	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076 100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский номер: 50:05:0060206:88.	324 816,00 рублей (Триста двадцать четыре тысячи восемьсот шестнадцать) рублей

ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

(Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства:
асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень
готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263 076-100547.13, лит.
3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное.
ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер:
50:05:0060206:87)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Данные информационной базы Росреестра
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор»,	Справка по объекту 50:05:0060206:87 Кадастровый номер 50:05:0060206:87 Адрес ЗАО Сергиево-Посадский автодор Тип Объект капитального строительства Статус объекта Ранее учтенный Дата постановления на кадастровый учет 23.07.2012 Этаж Площадь 199,8 Единица измерения (код) Квадратный метр Кадастровая стоимость 2 670 378,02 руб.

кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Дата определения стоимости 06.04.2020 Дата внесения стоимости 27.04.2020 Дата утверждения стоимости 06.04.2020 Тип Сооружение (Нежилое, Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат типа 100(G/Z) Лит 3В) Ввод в эксплуатацию Завершение строительства 2004 Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Особые отметки Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Объект незавершенный строительством: Асфальтовый завод "Тельтомат" типа 100 (G/Z)]. Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Сооружение Асфальтовый завод Тельтомат типа 100(G/Z) Лит 3В)]. Сведения о площади сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью [80.0 кв.м.]). Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.13 Права и ограничения								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Право</th> <th style="text-align: center;">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>50:05:0060206:87-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)</td> </tr> <tr> <td>50:05:0060206:87-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)</td> <td>50:05:0060206:87-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>50:05:0060206:87-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение		50:05:0060206:87-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)	50:05:0060206:87-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:87-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)		50:05:0060206:87-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Право	Ограничение								
	50:05:0060206:87-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)								
50:05:0060206:87-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:87-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)								
	50:05:0060206:87-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)								
	Источник официальный сайт Росреестра 50:05:0060206:87 Публичная кадастровая карта кадастровая карта Росреестра 50:05:0060206:87 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 28.04.2020 Кадастровый инженер Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ" ОКАТО 46215849001 КЛАДР 5003000502300 Краткая справка по объекту 50:05:0060206:87								

	<p>Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060206:87 находится в 50 - Московский областной (округ), 50:05 - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060206 (квартал) и имеет статус ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 28 апреля 2020 (вторник).</p> <p>Зарегистрированный тип ОКС – сооружение (нежилое, сооружение асфальтовый завод тельтомат типа 100(g/z) лит 3в).</p> <p>Адрес, указанный в Росреестре - ЗАО Сергиево-Посадский автодор. Объект 50:05:0060206:87 был поставлен на кадастровый учёт 23 июля 2012 (понедельник).</p> <p>Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060206:87 – частная.</p> <p>Строительство завершено в 2004 году.</p> <p>Кадастровая площадь объекта 50:05:0060206:87 составляет 199,8 кв. м.</p> <p>Кадастровая стоимость была определена 06 апреля 2020 (понедельник) и составляет 2 670 378,02 руб.</p> <p>У объекта с кадастровым номером 50:05:0060206:87 и адресом ЗАО Сергиево-Посадский автодор имеются записи о правах и ограничениях.</p> <p>https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060206-oks/50:05:0060206:87-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>
--	---

Общее состояние объекта оценки.

Состояние объектов оценки – удовлетворительное, пригодное для дальнейшего использования. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых прав приведена в таблице.

Таблица

Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоуличское шоссе, дом 79).

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Подходы и методы оценки.

Оценка имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

В процессе оценки были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

- Затратный подход.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм общего износа и с учетом сопутствующих затрат.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

При оценке оборудования, как и других активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). Общий износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Вн}}), \text{ где:}$$

- И_{физ} – физический износ;
- И_{фун} – функциональный (моральный) износ;
- И_{вн} – внешний (экономический) износ.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки сравнительной стоимости единицы; количественного анализа

Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же технических решений, материалов, а также с тем же качеством работ.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на создание объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но произведенного с использованием современных нормативов, материалов, технологий и оборудования.

Информация о величине первоначальной стоимости объектов оценки отсутствует.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего затратный подход не применялся.

В рамках настоящей оценки данный подход не был реализован.

-Сравнительный подход.

Объект оценки, был оценен оценщиком на основании информации, представленной заказчиком, а также объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход (ФСО 1) Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. (ФСО № 1).

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. (ФСО № 1)

Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с исследованием вторичного рынка оборудования, и определения корректных объектов-аналогов.

- Доходный подход.

Согласно требований Федеральных стандартов оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода при оценке оборудования требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке оборудования;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, начислении амортизации и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного оборудования в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного оборудования генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- достоверных данных о структуре внутрипроизводственной себестоимости производимой продукции;

- достоверных данных о структуре полной себестоимости производимой продукции;
- достоверных данных о количестве работников, их профессиональной подготовленности, сменности работ, загруженности оборудования;
- наличия проверяемой информации о величине заработной платы;
- наличия договорной базы с контрагентами (закупка комплектующих, сырья, материалов и реализация продукции);
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за земельный участок и производственные, складские и иные помещения;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данный подход не был реализован в рамках намокх настоящей оценки, в связи с тем, что данные объекты оценки представляют собой не единую производственную линию, а отдельные объекты, не связанные технологически, таким образом, отсутствует возможность определения величины денежного потока, генерируемого за счет эксплуатации конкретной единицы объекта оценки

- Согласование результатов

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе общеупотребимых методик.

Выводы

Таким образом, оценщик рассмотрел возможность и/или невозможность применения трех классических подходов при проведении оценки.

Таблица

№	Наименование	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Разъяснения по поводу оценки
1		Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.	
2	Затратный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" 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.	Достоверная информация о величине первоначальной стоимости объектов оценки отсутствует. Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего затратный подход не применялся.
3.	Сравнительный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:	Достоверная информация об объектах – аналогах имеется в доступных источниках информации.

		<p>а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;</p> <p>б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;</p> <p>в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.</p>	<p>Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является корректным, и обоснованным, вследствие чего сравнительный подход применялся как основной подход исследования.</p>
4	Доходный подход	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходы и моменты их получения. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:</p> <p>а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;</p> <p>б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;</p> <p>в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;</p> <p>г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.</p>	<p>Достоверная информация о возможности данных объектов самостоятельно генерировать денежные потоки отсутствует. Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего доходный подход не применялся.</p>
5	Согласование результатов	<p>Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>	<p>Исходя из того, что в связи с недостатком информации, оценщик вынужден был отказаться от применения затратного и доходного подходов, при использовании сравнительного подхода, как основного, провести согласование результатов представляется возможным, использовав данные сравнительного подхода.</p>

Методы оценки

Оценщики имеют право самостоятельно определять методы оценки в рамках существующих подходов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход.

Оценка стоимости в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

- Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка.
- При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
- Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
- Выявление ценообразующих факторов.
- Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода имеет следующий вид:

$$PC = C_{ан} \times (1 - C_{ут}) \times K_{физ.изн.}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$C_{ут}$ – скидка на уторгование;

$K_{физ.изн.}$ – корректировка на физический износ;

Обоснование выбора аналогов

При обосновании выбора объектов-аналогов, оценщики исходили из их конструктивной схожести, возраста, а также технических характеристик с объектами оценки.

В связи с этим оценщик приводит информацию о характеристиках объекта оценки, информацию о характеристиках объектов – аналогов.

Информация об объекте оценки.

ОБЗОР АСФАЛЬТОБЕТОННОГО, АСФАЛЬТНОГО ЗАВОДА TELТОМАТ 100 SM



Полумобильный вариант асфальтосмесительной установки 100 SM производства TELTOMAT.

Технические характеристики Teltomat 100 SM:

Мощность	60 - 100 т/час
Предварительные дозаторы	4 шт, DG 8 куб.м.
Мощность горелки	10000 кВт
Башня смесителя	1200 кг
Погрузочно-разгрузочное устройство	киповый подъемник 80000 кг
Тип	полумобильная
Подъемник	сборный конвейер, загрузочный конвейер
Сушильный барабан	ТТ 5/3 с опорой
Пылеотделение	30000 нкуб.м./ч
Транспортировка и промежуточное хранение собственного наполнителя	1 элеватор наполнителя, 1 бункер 19 куб.м. приподнятый, 2 шнека крупной пыли, 2 шнека крупной пыли, с опорой
Снабжение посторонним наполнителем	бункер 32 куб.м. приподнятый, с опорой
Хранилище битума	2 x 25 куб.м.
ЦПУ	Компьютерное управление, 1 монитор

https://dorkomteh.ru/excapedia/technic/teltomat_100_sm

АНАЛОГ № 2

spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html

Асфальтобетонный завод Teltomat в Новом Уренгое

★ Убранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

5 000 000 ₽

Масленка
Продавец 10 лет, 2 месяца на сайте
Новый уренгой.

Модель спецтехники	Teltomat
Год выпуска	1990
Состояние	Бу
Тип	Асфальтобетонный завод

Производительность 100т/ч
Год выпуска 1990
Горелка дизтопливо/газоконденсат
Лысочистка рукавный фильтр
Бункер готовой смеси 60 тонн
Количество дозаторов 4шт



 запчасти
и аксессуары


[Форум о грузовиках и
спецтехнике](#)

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы открыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.



<https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html>

АНАЛОГ № 3

← Я ↻  mash.myprom.ru Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник 65.




МЫПРОМ.RU
машиностроение, спецтехника



Найти товары

Главная / Спецтехника и сельхозтехника / Томская область / Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник

Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник

6 500 000 руб/шт. 🛒 В наличии
📄 Продаю

 Кирилл  Томская область
 Томский район, д Кайдаловка

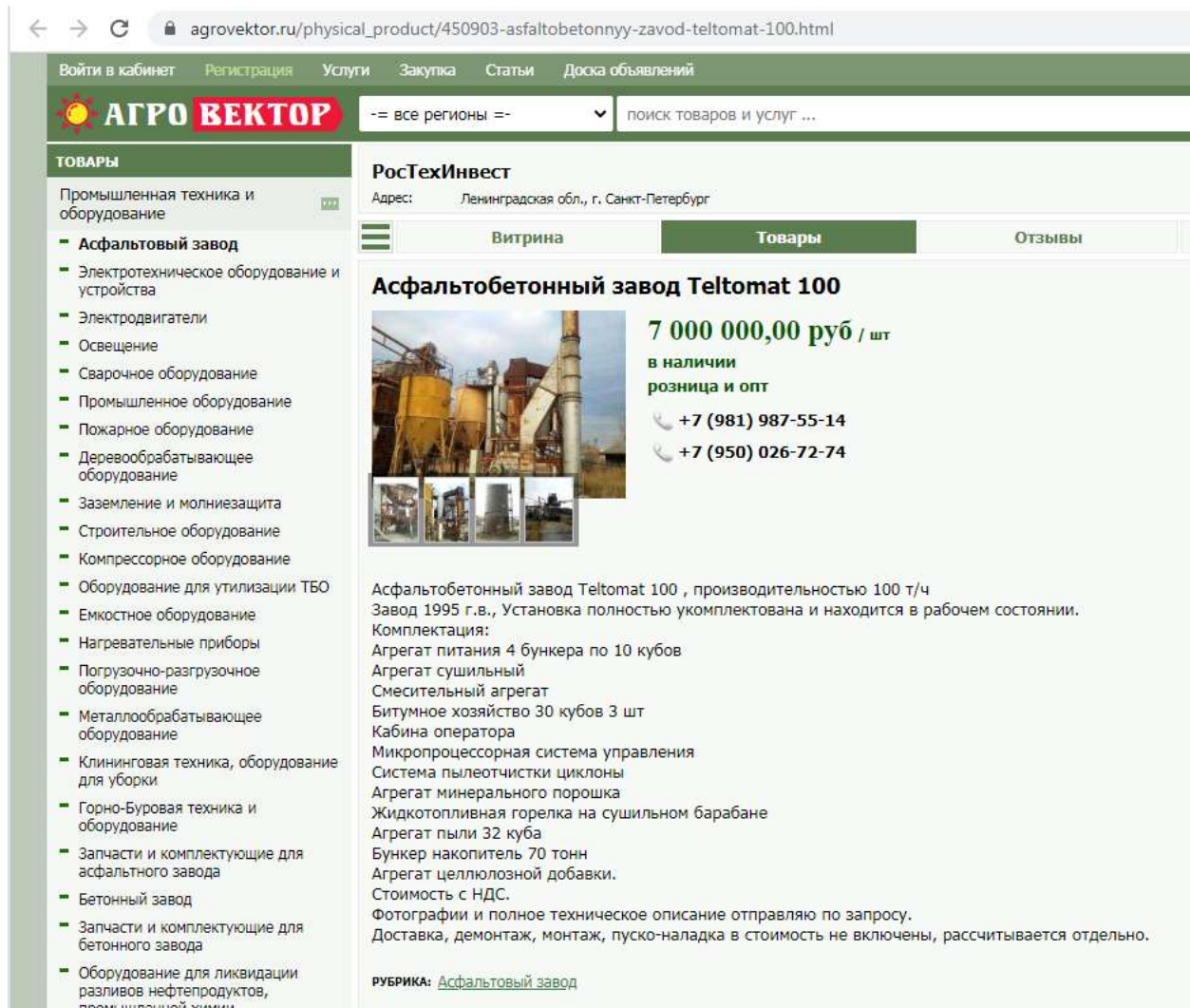
 [Телефоны](#)  [Перезвоните мне](#)

Описание товара

АБЗ Тельтомат 1984 г.в. смонтирован в 1985 году
Последняя модернизация в 2009г.
Производительность 100 тн/ час
Хорошее состояние, заменены: грохот, барабан, нория, полная ревизия электрооборудования.
Остановлен в 2009г. по настоящее время законсервирован.
С наилучшими пожеланиями,
Кирилл
8 923 410 85 80

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332

АНАЛОГ № 4



The screenshot shows a web browser window with the URL agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html. The website header includes navigation links: 'Войти в кабинет', 'Регистрация', 'Услуги', 'Закупка', 'Статьи', 'Доска объявлений'. The main navigation bar features the 'АГРО ВЕКТОР' logo, a region selector set to '-- все регионы --', and a search bar. A left sidebar lists various industrial equipment categories. The main content area is titled 'РосТехИнвест' and shows the address 'Ленинградская обл., г. Санкт-Петербург'. Below this, there are tabs for 'Витрина', 'Товары', and 'Отзывы'. The featured product is 'Асфальтобетонный завод Teltomat 100', priced at 7 000 000,00 руб / шт, with 'в наличии розница и опт' and contact numbers: +7 (981) 987-55-14 and +7 (950) 026-72-74. A detailed description of the plant's specifications and equipment is provided below the images.

https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html

На основании полученных данных была определена величина рыночной стоимости автомобиля в рамках сравнительного подхода.

Оценка стоимости оборудования в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

- Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка.
- При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
- Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
- Выявление ценообразующих факторов.
- Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода имеет следующий вид:

$$PC = C_{ан} \times (1 - C_{ут}) \times K_{физ.изн.}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$C_{ут}$ – скидка на уторгование;

$K_{физ.изн.}$ – корректировка на физический износ;

Обоснование выбора аналогов

При обосновании выбора объектов-аналогов, оценщики исходили из их конструктивной схожести, возраста, а также технических характеристик.

Для расчета оценщиком использованы текущие цены сделок купли – продажи и коммерческие предложения подобного объекта.

В процессе работы была использована широкая база аналогов.

В процессе исследования аналоговой базы выяснено, что предложения к продаже объектов-аналогов имеются.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта - с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения.

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слишком монополизирован, то оценки этими методами становятся неточными, а иногда и невозможными. Тем не менее, именно методы сравнительного подхода дают представление о действительно рыночной стоимости объекта.

Рыночный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы оборудования в ее текущем состоянии.

Цены на аналоги очищают от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи внесением так называемых коммерческих корректировок. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счёте, искомую стоимость объекта.

Важный вопрос при применении сравнительного подхода – правильный выбор объекта сравнения (аналога). Основное правило заключается в том, что объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Для проведения оценки требуется информация, как о ценах, так и о технических характеристиках выбранных объектов сравнения.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:

- Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени
- Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени;
- Метод прямого сравнения с идентичным объектом;
- Метод прямого сравнения с аналогичным объектом;
- Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
- Метод расчёта по удельным показателям и корреляционным моделям;

<http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/12.html>

С учетом идентичности объекта экспертизы и объектов-аналогов экспертом был использован Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Данные об объектах-аналогах.

С целью выявления объектов-аналогов были изучены данные следующих поисковых систем:

http://moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm

https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html

<https://ehkskavator.ru/item/668334>

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100_85124

<https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html>

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332

В процессе исследования были выявлены предложения о продаже автотранспортных средств и спецтехники, бывших в употреблении, в рабочем состоянии, пригодных к дальнейшему использованию).

Полученные данные об объектах-аналогах, с указанием цены предложения (стоимости объекта-аналога предложенного к продаже), даты предложения, условий предложения, данных о состоянии объекта-аналога, источника информации, и т.д., представлены в таблице.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование и идентификация объекта оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	8 000 000,00	5 000 000,00	6 500 000,00	7 000 000,00

На основе представленной базы аналогов была эмпирическим путем величина стоимости аналогов для сравнения без учета корректировок.

Аналоги могут отличаться от соответствующих объектов оценки по следующим параметрам:

- уторговывание в процессе торгов;
- идентичность;
- состояние;
- местоположение;
- условия продажи;

Таким образом, для данного имущества требуются корректировки.

- уторговывание в процессе торгов;
- идентичность;
- состояние;
- местоположение;
- условия продажи.

В данном случае:

- Корректировка на уторговывание — это скидка с первоначальной цены предложения, как правило, завышенной продавцом.

Корректировка на уторговывание отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца.

Корректировка на уторговывание носит субъективный характер и определяется исходя из анализа сделок прошлых лет.

Анализ показал, что при сделке купли-продажи цена предложения может снизиться в среднем на 5%

http://www.Ove.ru/antikrizisnyj_menedzhment/ocenka_rynochnoj_stoimosti.html

<http://economic-lib.ru/biznes-39/52.htm>

http://nashaucheba.ru/v58788/%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8_%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD_%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%B8_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2?page=4

Корректировка на уторговывание в процессе торгов. По данным сайта www.machine-building.alltenders.ru, скидка в процессе торгов (корректировка на уторговывание) составляет в среднем при продаже оборудования 5%.

Таким образом, корректировка на уторговывание составляет 0,95

В данном отчете цены предложения указаны с учетом скидки на уторговывание.

- Корректировка на дату выпуска, ввода в эксплуатацию. В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги имеют различные года выпуска, всем им приваиваются индивидуальные корректировки.

- **Корректировка на ускоренные сроки поставки или реализации.** В связи с тем, что у объектов оценки и объектов-аналогов имели место типичные условия реализации, в том числе без сокращения периода экспозиции, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на комплектацию.** В связи с тем, что объект экспертизы и объекты-аналоги имеют одинаковую комплектацию, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на идентичность объекта – аналога:** Все аналоги были подобраны с учетом полного соответствия объекту оценки. Все аналоги полностью совпадают, то есть имеют высокую степень однородности, с учетом, составляющей физического состояния.
Таким образом, корректировка на идентичность объекта оценки равна 1,0
- **Корректировка на гарантийный срок.** В связи с тем, что объект экспертизы и объекты-аналоги имеют значительный срок использования, превышающий гарантийный срок, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на НДС.** В связи с тем, что на основании ст. 146 [Главы 21 «Налог на добавленную стоимость»](#) НК РФ, реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, в том числе сделки купли продажи вагонов, является объектом налогообложения, НДС учтена при всех сделках, данная корректировка принимается равной 1,0.
- **Корректировка на условия продажи объекта – аналога:** Все аналоги были подобраны в открытых рыночных условиях свободной оферты.
Таким образом, корректировка на условия продажи объекта оценки равна 1.
- **Корректировка на состояние объекта – аналога:** Все аналоги были подобраны в состоянии бывшем в употреблении с одинаковым физическим износом, определенным методом экспертизы состояния и равным 15%
Таким образом, каждому из объектов аналогов присваивается корректировка на величину физического износа, равная 0,85.

В процессе оценки, каждому из объектов – аналогов был присвоен весовой коэффициент. С учетом равной значимости каждого из объектов – аналогов, каждому аналогу присвоен равный весовой коэффициент, равный 0,25.

- Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке,

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки

Расчет величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование критерия	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	Цена-предложения объекта – аналога без учета корректировок, в рублях	8 000 000,00	5 000 000,00	6 500 000,00	7 000 000,00

Корректировка на уторговывание	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на модель (марку)	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на идентичность объекта – аналога	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на условия продажи объекта – аналога	1,0	1,0	1,0	1,0
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 600 000,00	4 750 000,00	6 175 000,00	6 650 000,00
Корректировка на дату выпуска	1,14	1,29	1,29	1,14
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	8 686 800,00	6 108 500,00	7 941 050,00	7 600 950,00
Корректировка на состояние объекта – аналога	0,85	0,85	0,85	0,85
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом корректировки, в рублях	7 362 868,51	5 177 520,18	6 730 776,24	6 442 509,95
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Цена-предложения объекта-аналога, с учетом весового коэффициента, в рублях	1 840 717,13	1 294 380,05	1 682 694,06	1 610 627,49
Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях				6 428 418,72 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке данного объекта, оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный подход, при обоснованном отказе от доходного и затратного подходов к оценке.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Затратный подход

- Затратный подход.

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. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)").

Достоверная информация о величине первоначальной стоимости объекта оценки отсутствует.

Достоверная информация о величине физического износа объекта оценки отсутствует.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, вследствие чего затратный подход не применялся.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

В связи с тем, что величина совокупного накопленного износа не определена, оценщику при применении затратного подхода сложно применить обоснованные корректировки, а введения большого количества допущений приведет к ухудшению точности расчетов. На основании данных выводов оценщик обоснованно отказался от использования затратного подхода.

В связи с этим оценщиками затратному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Сравнительный подход.

- Сравнительный подход.

Сравнительный подход (ФСО 1) Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. (ФСО № 1).

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. (ФСО № 1)

- При оценке объектов недвижимого имущества данный подход применялся как основной подход исследования. Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с определением определением корректных объектов-аналогов.
- При оценке объектов движимого имущества данный подход был реализован как один из основных подходов оценки. Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с определением корректных объектов-аналогов.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Доходный подход

- Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Оценка объектов по доходному подходу основана на предположении, что стоимость объекта равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы.

Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Достоверная информация о возможности данных объектов самостоятельно генерировать денежные потоки отсутствует.

Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего доходный подход не применялся.

Доходный подход – не применялся.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Согласование результатов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода

оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

(Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Полученные данные приведены в таблице. Таблица

№	Наименование	Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Разъяснения по поводу оценки	Весовой коэффициент
1		Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.		
2	Затратный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". 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.	Достоверная информация о величине первоначальной стоимости объекта оценки отсутствует. Достоверная информация о величине физического износа объекта оценки отсутствует. Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящей оценки является не корректным, вследствие чего затратный подход не применялся.	0,0%
3.	Сравнительный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и	Достоверная информация об объектах – аналогах имеется в доступных источниках информации. Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки является корректным, и обоснованным.	100,0%

		привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому; в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.		
4	Доходный подход	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен: а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов; б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования; в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки; г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.	Достоверная информация о возможности данного объекта оценки самостоятельно генерировать денежные потоки отсутствует. Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки является некорректным, вследствие чего доходный подход не применялся.	0,0%
5	Согласование результатов	Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.	Исходя из того, что в связи с недостатком информации, оценщик вынужден был отказаться от применения затратного и доходного подходов, при использовании сравнительного подхода, как основного, провести согласование результатов представляется возможным, используя данные сравнительного подхода	100,0%

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях

Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе общеупотребимых методик.

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 9 апреля 2021 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости, единицы объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости, единицы объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом корректировки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости, единицы объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, с учетом корректировки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости единицы объекта, определенный путем согласования результатов, оценки, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0	1,0
2.	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей

Полученные результаты представлены в таблице.

Таблица

Результаты, полученные различными подходами, приведены в таблице.

Таблица

Наименование подхода	Рыночная стоимость, в рублях РФ	Вес подхода, по методу анализа иерархий в %.
Сравнительный подход	6 428 418,72 рублей	1,00
Затратный подход	0,00	0,00
Доходный подход	0,00	0,00
Итоговое значение стоимости	6 428 418,72 рублей	1,00

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 9 апреля 2021 года, с учетом округлений

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная путем согласования результатов, с учетом корректировок и округлений, определенная на 9 апреля 2021 года, выраженная в рублях года
2.	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263 076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	6 428 418,72 рублей (Шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч четыреста восемнадцать 72/100) рублей

ГЛАВА № 8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

(Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Данные информационной базы Росреестра
4	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	<p>Справка по объекту 50:05:0060102:546</p> <p>Кадастровый номер 50:05:0060102:546</p> <p>Адрес Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО `Сергиево-Посадский автодор`</p> <p>Тип Объект капитального строительства</p> <p>Статус объекта Ранее учтенный</p> <p>Дата постановки на кадастровый учет 19.09.2014</p> <p>Этаж</p> <p>Площадь</p> <p>Единица измерения (код)</p> <p>Кадастровая стоимость 3 661 856,04 руб.</p> <p>Дата определения стоимости 01.01.2018</p> <p>Дата внесения стоимости 16.01.2019</p> <p>Дата утверждения стоимости</p> <p>Тип</p>

	<p>Сооружение (Нежилое, Линейный объект недвижимости: `Газопровод к АБЗ`) Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.16 Условный номер 50-50-05/051/2007-447 Права и ограничения</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Право</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>50:05:0060102:546-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение регистрации) 50:05:0060102:546-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение регистрации) 50:05:0060102:546-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)</td> </tr> <tr> <td>50:05:0060102:546-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник <u>официальный сайт Росреестра</u> 50:05:0060102:546 Публичная кадастровая карта <u>кадастровая карта Росреестра</u> 50:05:0060102:546 Дата обновления информации (на сайте Росреестра) 04.03.2021 Краткая справка по объекту 50:05:0060102:546 Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060102:546 находится в - Московский областной (округ), - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060102 (квартал) и имеет статус Ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 04 марта 2021 (четверг). Зарегистрированный тип ОКС – Сооружение (Нежилое, Линейный объект недвижимости: `Газопровод к АБЗ`). Адрес, указанный в Росреестре - Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО `Сергиево-Посадский автодор`. Объект 50:05:0060102:546 был поставлен на кадастровый учёт 19 сентября 2014 (пятница). Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060102:546 – Частная. Кадастровая стоимость была определена 01 января 2018 (понедельник) и составляет 3 661 856,04 руб. У объекта с кадастровым номером 50:05:0060102:546 и адресом Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО `Сергиево-Посадский автодор` имеются записи о правах и ограничениях. https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060102-oks/50:05:0060102:546-moskovskaya-oblast-sergievo-posadskij-rajon-p-o-naugolnoe-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>	Право	Ограничение		50:05:0060102:546-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение регистрации) 50:05:0060102:546-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение регистрации) 50:05:0060102:546-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)	50:05:0060102:546-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	
Право	Ограничение						
	50:05:0060102:546-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение регистрации) 50:05:0060102:546-50/001/2019-13 от 11.12.2019 (Запрещение регистрации) 50:05:0060102:546-50/001/2019-14 от 18.12.2019 (Арест)						
50:05:0060102:546-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)							

Общее состояние объекта оценки.

Состояние объектов оценки – удовлетворительное, пригодное для дальнейшего использования. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых прав приведена в таблице.

Таблица

Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. ЛЛ1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе

удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методы затратного подхода

Затратный подход при оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при определении стоимости встроенных помещений и частей зданий.

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.

Оценщику предоставлена информация в необходимом и достаточном объеме для реализации затратного подхода.

Применения базисно-индексного метода (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является корректным, вследствие чего затратный подход применялся как основной подход оценки.

Методы доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с исследуемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы объектов оценки.

Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для

исследования объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года.

Доходный подход основан на ожиданиях инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения активами.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке объекта;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного объекта в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного объекта генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за данный объект;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

В процессе оценки было выяснено отсутствие информации о возможности генерирования, величине, продолжительности денежных потоков, получаемых за счет

эксплуатации данных объектов как в текущий период, так и прошедшие и в будущие периоды.

В связи с отсутствием информации о кадастровом учете объекта оценки, отсутствии кадастрового номера объекта оценки, отсутствии государственной регистрации права объекта оценки, отсутствии собственника объекта оценки, данный объект не может быть вовлечен в гражданский оборот.

В связи с отсутствием государственной регистрации права, в установленном законом порядке, и отсутствием собственника (правообладателя объекта оценки), данный объект не может быть сдан в аренду на законном основании.

Возможность получения доходов от эксплуатации объектов оценки, в установленном законом порядке, отсутствует

Все перечисленное делает применение доходного подхода при оценке некорректным, и в рамках настоящего Отчета оценщика, доходный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с исследуемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к исследуемому объекту.

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку

показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по исследуемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В связи с отсутствием информации о кадастровом учете объекта оценки, отсутствии кадастрового номера объекта оценки, отсутствии государственной регистрации права объекта оценки, отсутствии собственника объекта оценки, данный объект не может быть вовлечен в гражданский оборот.

Объект оценки не может быть реализован на открытом рынке.

Аналоговая база отсутствует

В связи с отсутствием аналоговой базы, применение сравнительного подхода при реализации задач настоящей оценки является некорректным, в связи с чем, сравнительный подход не применялся.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованными выводами оценщика, которые оформляются путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

Определение величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Оценщик определил основные шаги применения затратного подхода при определении стоимости объекта оценки:

- Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения/воспроизводства без учета износа).
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение восстановительной стоимости на величину общего износа.
- Определение сопутствующих затрат.
- Расчет рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость рассчитывалась по формуле:

$РС = C_{в/з} \times (1 - И_{\Sigma})$, где:

РС – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

$C_{в/з}$ – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

$И_{\Sigma}$ – общий износ;

В рамках настоящего Отчета оценщик не рассматривал ситуацию оценки оцениваемых объектов при поступлении на вторичный рынок.

Основанием для такого заключения служил тот факт, что объективное снижение стоимости объекта отражается путем учета общего износа, сложившегося на дату определения стоимости.

При определении восстановительной стоимости в затратном подходе определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Под стоимостью воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному объекту по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под стоимостью замещения без учета износа оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна.

Выбор, какую из двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

Одним из методов при реализации затратного подхода является индексный метод.

Использование индексов цен — один из самых эффективных способов решения задач по оценке.

Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:

$$C = C_0 * I$$

C – искомая стоимость объекта;

C₀ – базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость;

I – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе объектов недвижимого имущества за период между датой оценки и предыдущей оценке основных фондов.

Основой для исчисления индексов внутренних оптовых цен служат не цены конкретных сделок, а преимущественно номинальные цены.

Поэтому публикуемые индексы дают лишь приблизительную картину динамики прейскурантных цен, а не цен фактических сделок.

В зависимости от конъюнктуры на данный момент, условий сделки, в том числе условий платежа, объема продаж, конкретные цены будут в той или иной степени отличаться от прейскурантных цен.

Индексы цен — важный показатель, позволяющий выявить основные тенденции в движении цен.

Они широко используются при анализе и прогнозе рыночной конъюнктуры, давая возможность оценить те изменения, которые произошли в уровне цен за ряд лет.

Правда, при этом необходимо учитывать, что индекс как усредненный и относительный показатель, так же как и удельная стоимость, не дает достаточно точного представления о тех изменениях, которые произошли в ценах какого-либо конкретного имущества.

Система индексов (коэффициентов) пересчета (изменения) сметной стоимости строительства является важнейшим инструментом ценообразования в строительстве в современных условиях.

Индексы применяются для определения стоимости строительства в текущих (или прогнозных) ценах и для расчетов за выполненные строительно-монтажные работы между заказчиками и подрядными организациями.

Основное назначение индексов (коэффициентов) - учет фактора удорожания стоимости строительства по отношению к базовому уровню.

Для реализации индексного метода в рамках затратного подхода необходимо иметь достоверные данные о базовой стоимости объекта недвижимого имущества, например, его полную восстановительную стоимость, на определенную дату, содержащуюся в статистическом отчете о результатах предыдущей оценки основных фондов.

Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости в ценах 1969, нами был выбран метод определения стоимости строительства с использованием УПВС.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющих во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км железнодорожного пути, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

При проведении данной работы оценщик осуществлял подбор соответствующего показателя по сборнику в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта.

Так как в процессе оценки было достигнуто совпадение и соответствие технических характеристик стоимость 1 км железнодорожного пути, 1 км автомобильной дороги, 1 м³ оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 м³ здания по сборнику с учетом капитального и климатического района.

Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/question/596-vosstanovitelnaya-stoimost-metod-sravnitelnoj-edinicy>.

- Устанавливается строительный объем оцениваемого здания.
- Из соответствующего сборника УПВС выбирается аналог оцениваемому объекту.
- Определяется стоимость 1 км. железнодорожного пути, 1 км. автомобильной дороги, 1 м³ оцениваемого объекта, 1 м³ строительного объема с учетом строительного объема оцениваемого здания.
- Проводятся корректировки, приводящие качественные характеристики аналога к качественным характеристикам оцениваемого здания, количественно выражающиеся в изменении первоначальной величины определённых параметров:
 - 1,17 – коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11.05.1983 г. №94 <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=78510>.
 - 1,54 – коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 6.09.1990 г. № 14Д <https://files.stroyinf.ru/Data1/10/10335/index.htm>
 - 46,76 - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам на III квартал 2006 года, который определяется в соответствии с индексами цен СМР на III квартал 2006 года по данным Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 июля 2006 г. № СК-2842/02 “Об индексах изменения сметной стоимости на III квартал 2006 года” <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048240/>
 - 4,08 - коэффициент перехода от уровня цен 2001 года к ценам на III квартал 2006 года, который определяется в соответствии с территориальными единичными расценками (ТЕР-2001), который определяется по данным Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 июля 2006 г. № СК-2842/02 “Об индексах изменения сметной стоимости на III квартал 2006 года” <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048240/>
 - 46,76/4,08=11,46078431 – коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам на 2001 года, который определяется в соответствии с территориальными единичными расценками (ТЕР-2001), с индексами цен СМР на III квартал 2006 года данным Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 июля 2006 г. № СК-2842/02 “Об индексах изменения сметной стоимости на III квартал 2006 года” <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048240/>
 - 9,00 (прочие объекты) - индекс цен СМР к ТЕР-2001 по состоянию на текущую дату к сметным ценам 2001 г., по данным Письма Минстроя России от 02.11.2020 № 44016-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ» <https://minstroyrf.gov.ru/docs/77259/>

- 1,15-прибыль застройщика (предпринимательская прибыль) и косвенные издержки. Согласно данным РБК за 2020 - 2021 год <https://realty.rbc.ru/news/5d6f8ad99a79476b1e5c6c17>, норма прибыли девелопера в среднем составляет 12%-18% при среднем значении 15% – таким образом, прибыль предпринимателя составляет 1,15.
- Общий коэффициент составил:
-для остальных объектов: $11,46078431 * 9,00 * 1,15 = 118,6191176$ (без учета НДС).
- Стоимость 1 км. железнодорожного пути, 1 км. автомобильной дороги, 1 м³ оцениваемого объекта, 1 м³ строительного объема аналога в ценах на действительную дату оценки перемножается на строительный объем оцениваемого здания, длину метрического объекта (железнодорожного полотна, автомобильной дороги), (множитель объекта).

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/question/596-vosstanovitelnaya-stoimost-metod-sravnitelnoj-edinicy>

В настоящем Отчете затраты на создание Объекта (восстановительная стоимость объекта) были рассчитаны согласно УПВС.

Расчет стоимости произведен на основании сборников УПВС, в процессе оценки были использованы соответствующие Сборники УПВС.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Сборник / таблица УПВС	Стоимость единицы измерения (1 км.), выраженная в рублях.																																																																					
1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	<p>УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 29: Здания и сооружения газовой промышленности, магистральных газопроводов и городского газового хозяйства.</p> <p>Отдел VII Городское газовое хозяйство Раздел 1. Городские уличные и дворовые газопроводы и газорегуляторные пункты (ГРП)</p> <p>Таблица 1. Восстановительная стоимость 1 км однопутного земляного полотна в тыс. руб.</p> <p>Таблица 125. Газопроводы уличные низкого и среднего давления из стальных труб диаметром до 1000 мм в сухих грунтах с дорожными покрытиями Характеристика Земляные работы (траншеи с креплениями); трубопроводы с изоляцией; фасонные части; сборники конденсата; контрольные трубки; запорные устройства с колодцами; настенные указатели подземных сооружений; переходы в футлярах под железнодорожными и трамвайными путями и автомобильными дорогами.</p> <p>Таблица 125 Восстановительная стоимость 1 км газопровода, тыс. руб.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Территория</th> <th colspan="9">Диаметр газопровода, мм</th> </tr> <tr> <th>50</th> <th>70</th> <th>80</th> <th>100</th> <th>125</th> <th>150</th> <th>200</th> <th>250</th> <th>300</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ный пояс</td> <td>5,81</td> <td>6,60</td> <td>7,07</td> <td>8,32</td> <td>9,48</td> <td>10,54</td> <td>14,93</td> <td>18,36</td> <td>21,54</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>5,81</td> <td>6,60</td> <td>7,07</td> <td>8,32</td> <td>9,48</td> <td>10,54</td> <td>14,93</td> <td>18,36</td> <td>21,54</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>6,04</td> <td>6,86</td> <td>7,35</td> <td>8,66</td> <td>9,86</td> <td>10,96</td> <td>15,53</td> <td>19,10</td> <td>22,40</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6,51</td> <td>7,39</td> <td>7,92</td> <td>9,32</td> <td>10,61</td> <td>11,80</td> <td>16,72</td> <td>20,56</td> <td>24,12</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6,68</td> <td>7,58</td> <td>8,13</td> <td>9,57</td> <td>10,90</td> <td>12,12</td> <td>17,17</td> <td>21,12</td> <td>24,77</td> </tr> </tbody> </table>	Территория	Диаметр газопровода, мм									50	70	80	100	125	150	200	250	300	ный пояс	5,81	6,60	7,07	8,32	9,48	10,54	14,93	18,36	21,54	1	5,81	6,60	7,07	8,32	9,48	10,54	14,93	18,36	21,54	2	6,04	6,86	7,35	8,66	9,86	10,96	15,53	19,10	22,40	3	6,51	7,39	7,92	9,32	10,61	11,80	16,72	20,56	24,12	4	6,68	7,58	8,13	9,57	10,90	12,12	17,17	21,12	24,77	<p>14,93 тыс. рубл. за 1 км. газопровода</p> <p>(14930,00 рублей за 1 км. газопровода)</p>
Территория	Диаметр газопровода, мм																																																																							
	50	70	80	100	125	150	200	250	300																																																															
ный пояс	5,81	6,60	7,07	8,32	9,48	10,54	14,93	18,36	21,54																																																															
1	5,81	6,60	7,07	8,32	9,48	10,54	14,93	18,36	21,54																																																															
2	6,04	6,86	7,35	8,66	9,86	10,96	15,53	19,10	22,40																																																															
3	6,51	7,39	7,92	9,32	10,61	11,80	16,72	20,56	24,12																																																															
4	6,68	7,58	8,13	9,57	10,90	12,12	17,17	21,12	24,77																																																															

	5	7,03	7,98	8,56	10,07	11,47	12,75	18,06	22,22	26,06	
	6	7,55	8,57	9,19	10,82	12,32	13,70	19,41	23,87	28,00	
	7	8,13	9,23	9,90	11,65	13,27	14,76	20,90	25,71	30,16	
	8	8,72	9,89	10,61	12,49	14,21	15,81	22,40	27,54	32,31	
	9	9,29	10,55	11,31	13,32	15,16	16,86	23,89	29,38	34,46	

<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-29-zdaniya-i-sooruzheniya-gazovoj-promyshlennosti-magistralnyh-gazoprovodov-i-gorodskogo-gazovogo-hozjajstva/razdel-1-gorodskie-ulichnye-i-dvorovy-gazoprovody-i-gazoreguljatornye-punkty-grp/tablica-125-gazoprovody-ulichnye-nizkogo-i-srednego-davlenija-iz-stalnyh-trub-diametrom-do-1000-mm-v-suhih-gruntah-s-dorozhnymi-pokrytjiami/>

Определение величины стоимости замещения без учета физического износа.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость единицы измерения (1 км. железнодорожного пути), выраженная в рублях.	Кол-во единиц	Величина стоимости замещения в ценах 1969 года	Величина стоимости замещения в ценах 1984 года	Величина стоимости замещения в ценах 1991 года	Величина стоимости замещения на текущую дату I квартал 2021 года.
1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	14,93 тыс. рубл. за 1 км. газопровода (14930,00 рублей за 1 км. газопровода)	1693м. (1,693)	25 276,49	29 573,49	45 543,18	5 402 291,79

Расчет износа.

Определение физического износа

Основным фактором при исчислении физического износа является физическое состояние объектов, которое выражается в их обветшании.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния объектов под воздействием различных факторов.

В зависимости от технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

Неустранимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей технических средств или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

Информация о физическом износе представлена в таблице

Таблица

№	Наименование и идентификации объекта оценки
---	---

1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	Величина физического износа определена методом экспертизы состояния и составляет 11%.
---	--	---

Определение функционального износа

Функциональный износ (или функциональное устаревание) – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д.

Существует два типа устаревания техники – технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе техники.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современным и оцениваемым имуществом. Иногда функциональное устаревание связано с использованием объектов не по прямому назначению, т.е. нарушается принцип наилучшего и наиболее эффективного их использования.

Функциональный износ рассчитывается как отношение разницы в эксплуатационных расходах к стоимости аналогичного имущества, не имеющего функционального износа (с учетом необходимых корректировок).

Представленное к оценке имущество выпускается в настоящее время, отвечает современным требованиям, предъявляемым к имуществу аналогичного функционального назначения, в связи с чем функциональный износ для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, равен 0%.

Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Каких-либо законодательных или правовых ограничений, действующих по отношению к оцениваемому имуществу, выявлено не было.

В связи с вышеизложенным, внешний износ для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, равен 0%.

Определение общего износа

Общий износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}})(1 - I_{\text{фун.}})(1 - I_{\text{вн.}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун.}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн.}}$ – внешний (экономический) износ.

Расчет рыночной стоимости

Подставляя полученные значения в основную формулу затратного подхода, получаем рыночную стоимость оцениваемых объектов.

$$PC = C_{\text{зам}} \times (1 - I_{\Sigma}), \text{ где:}$$

$C_{\text{зам}}$ – стоимость замещения без учета износа;

I_{Σ} – общий износ.

Определение величины стоимости замещения с учетом совокупного износа износа.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина стоимости замещения на текущую дату, без учета физического износа	Величина физического износа в %	Величина функционального износа в %	Величина внешнего износа в %	Величина совокупного износа в %	Величина стоимости замещения на текущую дату, с учетом совокупного износа
1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	5 402 291,79	11%	0,0%	0,0%	11%	4 826 716,34

Согласование результатов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости объектов через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

Применяя три подхода при определении рыночной стоимости объекта, были получены следующие результаты

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта	Итоговая величина рыночной стоимости объекта рассчитанная в рамках затратного подхода.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода.
---	--------------------------------------	--	---	--

1.	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
----	---	--------------	--	--

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

Таблица

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, оценщиком были применены все возможные подходы к определению рыночной стоимости, а именно: сравнительный подход, при обоснованном отказе от применения затратного и доходного подходов.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиком сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды. Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого объекта.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для

реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Заключении доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиком доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%. Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	0,0	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках затратного подхода.	Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода.	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов выраженной в рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент
		1,0	0,0	0,0	1,0
1.	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	4 826 716,34

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
1	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34 рублей (Четыре миллиона восемьсот двадцать шесть тысяч семьсот шестнадцать 34/100) рублей

ГЛАВА № 9. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

(Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Данные информационной базы Росреестра
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор»,	<p style="color: green; margin: 0;">Справка по объекту 50:05:0060206:698</p> <p>Кадастровый номер 50:05:0060206:698</p> <p>Адрес Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО "Сергиево-Посадский автодор"</p> <p>Тип Объект капитального строительства</p> <p>Статус объекта Ранее учтенный</p> <p>Дата постановки на кадастровый учет 19.09.2014</p> <p>Этаж</p> <p>Площадь</p> <p>Единица измерения (код) Квадратный метр</p> <p>Кадастровая стоимость 18 968 351,62 руб.</p> <p>Дата определения стоимости</p>

кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	01.01.2018 Дата внесения стоимости 16.01.2019 Дата утверждения стоимости Тип Сооружение (Нежилое, Железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками) Ввод в эксплуатацию Завершение строительства Этажность Материал стен Подземная этажность Форма собственности Частная Ранее присвоенные номера Инвентарный номер 263:076-100547.15 Условный номер 50-50-05/101/2011-242 Права и ограничения						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Право</th> <th style="text-align: center;">Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">50:05:0060206:698-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)</td> <td>50:05:0060206:698-50/001/2019-13 от 18.12.2019 (Арест)</td> </tr> <tr> <td>50:05:0060206:698-50/001/2019-12 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> <tr> <td>50:05:0060206:698-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)</td> </tr> </tbody> </table>	Право	Ограничение	50:05:0060206:698-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:698-50/001/2019-13 от 18.12.2019 (Арест)	50:05:0060206:698-50/001/2019-12 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)	50:05:0060206:698-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Право	Ограничение						
50:05:0060206:698-50/148/2021-21 от 03.03.2021 (Собственность)	50:05:0060206:698-50/001/2019-13 от 18.12.2019 (Арест)						
	50:05:0060206:698-50/001/2019-12 от 11.12.2019 (Запрещение сделок с имуществом)						
	50:05:0060206:698-50/001/2020-19 от 21.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)						
	<p>Краткая справка по объекту 50:05:0060206:698</p> <p>Объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 50:05:0060206:698 находится в 50 - Московский областной (округ), 50:05 - Сергиево-Посадский (район), 50:05:0060206 (квартал) и имеет статус ранее учтенный на дату обновления в Росреестре - 28 апреля 2020 (вторник).</p> <p>Зарегистрированный тип ОКС – сооружение (нежилое, железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками).</p> <p>Адрес, указанный в Росреестре - Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО "Сергиево-Посадский автодор". Объект 50:05:0060206:698 был поставлен на кадастровый учёт 19 сентября 2014 (пятница).</p> <p>Указанная в Росреестре форма собственности для объекта 50:05:0060206:698 – частная.</p> <p>Кадастровая стоимость была определена 01 января 2018 (понедельник) и составляет 18 968 351,62 руб.</p> <p>У объекта с кадастровым номером 50:05:0060206:698 и адресом Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное, ЗАО "Сергиево-Посадский автодор" имеются записи о правах и ограничениях.</p> <p>https://rosreestr.base-n.ru/reestr/50-moskovskij-oblastnoj/50:05-sergievo-posadskij/50:05:0060206-oks/50:05:0060206:698-moskovskaya-oblast-sergievo-posadskij-rajon-p-o-naugolnoe-zao-sergievo-posadskij-avtodor/</p>						

Общее состояние объекта оценки.

Состояние объектов оценки – удовлетворительное, пригодное для дальнейшего использования. Величина физического износа имеет среднее значение. Величина физического износа обусловлена как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности

При определении рыночной стоимости оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Информация о правовом положении объектов оценки и составе оцениваемых прав, приведена в таблице.

Таблица

Состав объекта оценки с указанием оцениваемых прав			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д, Д1, Д2, 6В, 5В1, 5В2, 5В3, 5В4, 5В5, 5В6, 5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	Вид права – собственность Доля в праве: 100%	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79).

Обременение существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе

удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методы затратного подхода

Затратный подход при оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при определении стоимости встроенных помещений и частей зданий.

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.

Оценщику предоставлена информация в необходимом и достаточном объеме для реализации затратного подхода.

Применения базисно-индексного метода (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является корректным, вследствие чего затратный подход применялся как основной подход оценки.

Методы доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с исследуемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы объектов оценки.

Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для

исследования объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года.

Доходный подход основан на ожиданиях инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения активами.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке объекта;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного объекта в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного объекта генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за данный объект;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

В процессе оценки было выяснено отсутствие информация о возможности генерирования, величине, продолжительности денежных потоков, получаемых за счет

эксплуатации данных объектов как в текущий период, так и прошедшие и в будущие периоды.

В связи с отсутствием информации о кадастровом учете объекта оценки, отсутствии кадастрового номера объекта оценки, отсутствии государственной регистрации права объекта оценки, отсутствии собственника объекта оценки, данный объект не может быть вовлечен в гражданский оборот.

В связи с отсутствием государственной регистрации права, в установленном законом порядке, и отсутствием собственника (правообладателя объекта оценки), данный объект не может быть сдан в аренду на законном основании.

Возможность получения доходов от эксплуатации объектов оценки, в установленном законом порядке, отсутствует

Все перечисленное делает применение доходного подхода при оценке некорректным, и в рамках настоящего Отчета оценщика, доходный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с исследуемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к исследуемому объекту.

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку

показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по исследуемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В связи с отсутствием информации о кадастровом учете объекта оценки, отсутствии кадастрового номера объекта оценки, отсутствии государственной регистрации права объекта оценки, отсутствии собственника объекта оценки, данный объект не может быть вовлечен в гражданский оборот.

Объект оценки не может быть реализован на открытом рынке.

Аналоговая база отсутствует

В связи с отсутствием аналоговой базы, применение сравнительного подхода при реализации задач настоящей оценки является некорректным, в связи с чем, сравнительный подход не применялся.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованными выводами оценщика, которые оформляются путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

Определение величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Оценщик определил основные шаги применения затратного подхода при определении стоимости объекта оценки:

- Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения/воспроизводства без учета износа).
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение восстановительной стоимости на величину общего износа.
- Определение сопутствующих затрат.
- Расчет рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость рассчитывалась по формуле:

$РС = C_{в/з} \times (1 - И_{\Sigma})$, где:

РС – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

$C_{в/з}$ – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

$И_{\Sigma}$ – общий износ;

В рамках настоящего Отчета оценщик не рассматривал ситуацию оценки оцениваемых объектов при поступлении на вторичный рынок.

Основанием для такого заключения служил тот факт, что объективное снижение стоимости объекта отражается путем учета общего износа, сложившегося на дату определения стоимости.

При определении восстановительной стоимости в затратном подходе определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Под стоимостью воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному объекту по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под стоимостью замещения без учета износа оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна.

Выбор, какую из двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

Одним из методов при реализации затратного подхода является индексный метод.

Использование индексов цен — один из самых эффективных способов решения задач по оценке.

Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:

$$C = C_0 * I$$

C – искомая стоимость объекта;

C₀ – базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость;

I – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе объектов недвижимого имущества за период между датой оценки и предыдущей оценке основных фондов.

Основой для исчисления индексов внутренних оптовых цен служат не цены конкретных сделок, а преимущественно номинальные цены.

Поэтому публикуемые индексы дают лишь приблизительную картину динамики прейскурантных цен, а не цен фактических сделок.

В зависимости от конъюнктуры на данный момент, условий сделки, в том числе условий платежа, объема продаж, конкретные цены будут в той или иной степени отличаться от прейскурантных цен.

Индексы цен — важный показатель, позволяющий выявить основные тенденции в движении цен.

Они широко используются при анализе и прогнозе рыночной конъюнктуры, давая возможность оценить те изменения, которые произошли в уровне цен за ряд лет.

Правда, при этом необходимо учитывать, что индекс как усредненный и относительный показатель, так же как и удельная стоимость, не дает достаточно точного представления о тех изменениях, которые произошли в ценах какого-либо конкретного имущества.

Система индексов (коэффициентов) пересчета (изменения) сметной стоимости строительства является важнейшим инструментом ценообразования в строительстве в современных условиях.

Индексы применяются для определения стоимости строительства в текущих (или прогнозных) ценах и для расчетов за выполненные строительно-монтажные работы между заказчиками и подрядными организациями.

Основное назначение индексов (коэффициентов) - учет фактора удорожания стоимости строительства по отношению к базовому уровню.

Для реализации индексного метода в рамках затратного подхода необходимо иметь достоверные данные о базовой стоимости объекта недвижимого имущества, например, его полную восстановительную стоимость, на определенную дату, содержащуюся в статистическом отчете о результатах предыдущей оценки основных фондов.

Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости в ценах 1969, нами был выбран метод определения стоимости строительства с использованием УПВС.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющих во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км железнодорожного пути, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

При проведении данной работы оценщик осуществлял подбор соответствующего показателя по сборнику в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта.

Так как в процессе оценки было достигнуто совпадение и соответствие технических характеристик стоимость 1 км железнодорожного пути, 1 км автомобильной дороги, 1 м³ оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 м³ здания по сборнику с учетом капитального и климатического района.

Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/question/596-vosstanovitelnaya-stoimost-metod-sravnitelnoj-edinicy>.

- Устанавливается строительный объем оцениваемого здания.
- Из соответствующего сборника УПВС выбирается аналог оцениваемому объекту.
- Определяется стоимость 1 км. железнодорожного пути, 1 км. автомобильной дороги, 1 м³ оцениваемого объекта, 1 м³ строительного объема с учетом строительного объема оцениваемого здания.
- Проводятся корректировки, приводящие качественные характеристики аналога к качественным характеристикам оцениваемого здания, количественно выражающиеся в изменении первоначальной величины определённых параметров:
 - 1,17 – коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11.05.1983 г. №94 <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=78510>.
 - 1,54 – коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 6.09.1990 г. № 14Д <https://files.stroyinf.ru/Data1/10/10335/index.htm>
 - 46,76 - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам на III квартал 2006 года, который определяется в соответствии с индексами цен СМР на III квартал 2006 года по данным Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 июля 2006 г. № СК-2842/02 “Об индексах изменения сметной стоимости на III квартал 2006 года” <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048240/>
 - 4,08 - коэффициент перехода от уровня цен 2001 года к ценам на III квартал 2006 года, который определяется в соответствии с территориальными единичными расценками (ТЕР-2001), который определяется по данным Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 июля 2006 г. № СК-2842/02 “Об индексах изменения сметной стоимости на III квартал 2006 года” <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048240/>
 - $46,76/4,08=11,46078431$ – коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам на 2001 года, который определяется в соответствии с территориальными единичными расценками (ТЕР-2001), с индексами цен СМР на III квартал 2006 года данным Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 июля 2006 г. № СК-2842/02 “Об индексах изменения сметной стоимости на III квартал 2006 года” <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048240/>
 - 9,00 (прочие объекты) - индекс цен СМР к ТЕР-2001 по состоянию на текущую дату к сметным ценам 2001 г., по данным Письма Минстроя России от 02.11.2020 № 44016-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ» <https://minstroyrf.gov.ru/docs/77259/>

- 1,15-прибыль застройщика (предпринимательская прибыль) и косвенные издержки. Согласно данным РБК за 2020 - 2021 год <https://realty.rbc.ru/news/5d6f8ad99a79476b1e5c6c17>, норма прибыли девелопера в среднем составляет 12%-18% при среднем значении 15% – таким образом, прибыль предпринимателя составляет 1,15.
- Общий коэффициент составил:
-для остальных объектов: $11,46078431 * 9,00 * 1,15 = 118,6191176$ (без учета НДС).
- Стоимость 1 км. железнодорожного пути, 1 км. автомобильной дороги, 1 м³ оцениваемого объекта, 1 м³ строительного объема аналога в ценах на действительную дату оценки перемножается на строительный объем оцениваемого здания, длину метрического объекта (железнодорожного полотна, автомобильной дороги), (множитель объекта).

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/question/596-vosstanovitelnaya-stoimost-metod-sravnitelnoj-edinicy>

В настоящем Отчете затраты на создание Объекта (восстановительная стоимость объекта) были рассчитаны согласно УПВС.

Расчет стоимости произведен на основании сборников УПВС, в процессе оценки были использованы соответствующие Сборники УПВС.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Сборник / таблица УПВС	Стоимость единицы измерения (1 км.), выраженная в рублях.																																																																																																																						
1	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д, Д1, Д2, 6В, 5В1, 5В2, 5В3, 5В4, 5В5, 5В6, 5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 19: Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства — Отдел 1. Подъездные и внутренние железнодорожные пути колеи 1524 мм — Раздел 1. Путь и путевые устройства Земляное полотно Таблица 1. Восстановительная стоимость 1 км однопутного земляного полотна в тыс. руб. Таблица 1	3900 рублей за 1 км. подъездного пути																																																																																																																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Территориальный пояс</th> <th colspan="7">Подъездные пути и не расположенные в отметках планировки промышленной площадки внутренние пути при рабочих отметках земляного полотна, м</th> <th colspan="2">Внутренние пути расположенные в отметках планировки промышленной площадки, при балластном слое</th> <th rowspan="3">Станционные пути</th> </tr> <tr> <th>до 1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>5</th> <th>7</th> <th>9</th> <th>11</th> <th>открыт ом</th> <th>заглуб ленном</th> </tr> <tr> <th>а</th> <th>б</th> <th>в</th> <th>г</th> <th>д</th> <th>е</th> <th>ж</th> <th>з</th> <th>и</th> <th>к</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3,9</td> <td>12,4</td> <td>26,1</td> <td>80</td> <td>135</td> <td>208</td> <td>335</td> <td>2,9</td> <td>1,9</td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4,1</td> <td>13</td> <td>27,4</td> <td>84</td> <td>142</td> <td>218</td> <td>351</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4,2</td> <td>13,4</td> <td>28,2</td> <td>86</td> <td>146</td> <td>224</td> <td>361</td> <td>3,1</td> <td>2,1</td> <td>8,3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4,6</td> <td>14,6</td> <td>30,8</td> <td>94</td> <td>160</td> <td>245</td> <td>395</td> <td>3,4</td> <td>2,2</td> <td>9,1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5,0</td> <td>15,9</td> <td>33,4</td> <td>102</td> <td>173</td> <td>266</td> <td>428</td> <td>3,7</td> <td>2,4</td> <td>9,9</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>5,4</td> <td>17,2</td> <td>36,3</td> <td>111</td> <td>188</td> <td>289</td> <td>465</td> <td>4,0</td> <td>2,6</td> <td>10,7</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>5,8</td> <td>18,4</td> <td>38,6</td> <td>118</td> <td>200</td> <td>307</td> <td>495</td> <td>4,2</td> <td>2,8</td> <td>11,4</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>7,0</td> <td>22,2</td> <td>46,7</td> <td>142</td> <td>242</td> <td>372</td> <td>599</td> <td>5,2</td> <td>3,4</td> <td>13,8</td> </tr> </tbody> </table>	Территориальный пояс	Подъездные пути и не расположенные в отметках планировки промышленной площадки внутренние пути при рабочих отметках земляного полотна, м							Внутренние пути расположенные в отметках планировки промышленной площадки, при балластном слое		Станционные пути	до 1	2	3	5	7	9	11	открыт ом	заглуб ленном	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	1	3,9	12,4	26,1	80	135	208	335	2,9	1,9	7,7	2	4,1	13	27,4	84	142	218	351	3	2	8,1	3	4,2	13,4	28,2	86	146	224	361	3,1	2,1	8,3	4	4,6	14,6	30,8	94	160	245	395	3,4	2,2	9,1	5	5,0	15,9	33,4	102	173	266	428	3,7	2,4	9,9	6	5,4	17,2	36,3	111	188	289	465	4,0	2,6	10,7	7	5,8	18,4	38,6	118	200	307	495	4,2	2,8	11,4	8	7,0	22,2	46,7	142	242	372	599	5,2	3,4	13,8	
Территориальный пояс	Подъездные пути и не расположенные в отметках планировки промышленной площадки внутренние пути при рабочих отметках земляного полотна, м							Внутренние пути расположенные в отметках планировки промышленной площадки, при балластном слое		Станционные пути																																																																																																															
	до 1	2		3	5	7	9	11	открыт ом		заглуб ленном																																																																																																														
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и		к																																																																																																														
1	3,9	12,4	26,1	80	135	208	335	2,9	1,9	7,7																																																																																																															
2	4,1	13	27,4	84	142	218	351	3	2	8,1																																																																																																															
3	4,2	13,4	28,2	86	146	224	361	3,1	2,1	8,3																																																																																																															
4	4,6	14,6	30,8	94	160	245	395	3,4	2,2	9,1																																																																																																															
5	5,0	15,9	33,4	102	173	266	428	3,7	2,4	9,9																																																																																																															
6	5,4	17,2	36,3	111	188	289	465	4,0	2,6	10,7																																																																																																															
7	5,8	18,4	38,6	118	200	307	495	4,2	2,8	11,4																																																																																																															
8	7,0	22,2	46,7	142	242	372	599	5,2	3,4	13,8																																																																																																															

9 | 7,1 | 22,6 | 47,5 | 145 | 246 | 378 | 610 | 5,3 | 3,5 | 14

Примечания.

1. Восстановительные стоимости земляного полотна для промежуточных значений его рабочих отметок определяется интерполяцией.
2. Восстановительные стоимости земляного полотна не учитывают стоимости крепления его откосов, дренажных устройств мелкого заложения, прокладки внутренних путей с заглубленным балластным слоем, искусственных сооружений и производства работ в скальных грунтах.
3. Восстановительные стоимости земляного полотна подъездных и внутренних путей с открытым балластным слоем определены для полотна шириной поверху 5 м, при иной ширине полотна в табличные стоимости надо вводить поправку в размере 11 % на каждый метр изменения ширины полотна поверху.
4. Восстановительные стоимости земляного полотна внутренних путей с заглубленным балластным слоем определены для однопутного полотна. Для получения восстановительной стоимости двухпутного полотна с заглубленным балластным слоем табличную стоимость однопутного полотна надо умножить на коэффициент 2,09 при междупутье 5,30 м и на коэффициент 1,97 при междупутье 4,80 м. Восстановительная стоимость земляного полотна каждого дополнительного пути сверх двух определяется умножением соответствующей стоимости двухпутного полотна на коэффициент 0,7.

<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-1-podezdnye-i-vnutrennie-zheleznodorozhnye-puti-kolei-1524-mm/razdel-1-put-i-putevye-ustrojstva/tablica-1-vosstanovitel'naja-stoimost-1-km-odnopusnogo-zemljanogo-polutna-v-tys-rub/>

2

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 19: Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства — Отдел 1. Подъездные и внутренние железнодорожные пути колеи 1524 мм — Раздел 1. Путь и путевые устройства
 Балластный слой
 Таблица 3. Восстановительная стоимость балластировки 1 км однопутных участков подъездных и внутренних путей с открытым балластным слоем в тыс. руб.

Таблица 3

		Материал балласта при толщине слоя под подошвой шпалой в см														
Территориальный пояс	песчаный	карьерная песчано-гравийная смесь			асбестовый			природный щебень, металлургический шлак				двухслойный: щебеночный на песчаной подушке				
		а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п
	20	25	30	20	25	30	20	25	30	20	25	30	35	20/20	25/20	35/20
1	11,8	14,1	16,5	12,1	14,4	16,8	17,7	21,0	24,5	16,6	20,1	23,6	27,3	26,7	30,3	35,8
2	12,4	14,8	17,4	12,7	15,1	17,7	18,6	22,0	25,8	17,4	21,1	24,8	28,6	28,0	31,8	37,6
3	12,8	15,2	17,8	13,1	15,6	18,2	19,1	22,8	26,5	18,0	21,7	25,5	29,5	28,8	34,3	38,7
4	14,0	16,6	19,5	14,3	17,0	19,8	21,0	24,8	29,0	19,6	23,7	27,9	32,3	31,5	35,8	42,3

11800 рублей за 1 км. подъездного пути

		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>5</td><td>15,1</td><td>18,0</td><td>21,0</td><td>15,4</td><td>18,4</td><td>21,4</td><td>22,6</td><td>26,8</td><td>31,3</td><td>21,2</td><td>25,7</td><td>30,1</td><td>34,8</td><td>34,1</td><td>38,9</td><td>45,9</td></tr> <tr><td>6</td><td>16,4</td><td>19,6</td><td>22,9</td><td>16,8</td><td>20,0</td><td>23,3</td><td>24,6</td><td>29,1</td><td>34,0</td><td>23,1</td><td>27,9</td><td>32,7</td><td>37,7</td><td>37,0</td><td>42,0</td><td>49,6</td></tr> <tr><td>7</td><td>17,5</td><td>20,9</td><td>24,4</td><td>18,0</td><td>21,3</td><td>24,8</td><td>26,2</td><td>31,1</td><td>36,3</td><td>24,6</td><td>29,7</td><td>34,9</td><td>40,4</td><td>39,6</td><td>44,8</td><td>53,0</td></tr> <tr><td>8</td><td>21,1</td><td>25,2</td><td>29,6</td><td>21,7</td><td>25,8</td><td>30,0</td><td>31,6</td><td>37,6</td><td>43,8</td><td>29,7</td><td>35,9</td><td>42,3</td><td>48,9</td><td>47,8</td><td>54,2</td><td>64,0</td></tr> <tr><td>9</td><td>21,4</td><td>25,6</td><td>30,0</td><td>22,0</td><td>26,2</td><td>30,5</td><td>32,2</td><td>38,1</td><td>44,4</td><td>30,1</td><td>36,5</td><td>42,9</td><td>49,6</td><td>48,6</td><td>55,1</td><td>65,0</td></tr> </table> <p>Примечания.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Для двухслойного балласта в числителе дается толщина щебеночного слоя, в знаменателе — толщина песчаной подушки. 2. Восстановительную стоимость балластировки 1 км двухпутных участков определяют умножением табличных показателей на коэффициенты: <ol style="list-style-type: none"> а) при песчаном, песчано-гравийном и асбестовом балласте — 2,20; б) при балластах из природного щебня, металлургического шлака — 2,26; в) при двухслойном балласте — 2,23. <p>1. Восстановительная стоимость балластного слоя из сортированного гравия принимается во стоимости щебеночного слоя с поправочным коэффициентом 0,87. https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozajstva/otdel-1-podezdnye-i-vnutrennie-zheleznodorozhnye-puti-kolei-1524-mm/razdel-1-put-i-putevye-ustrojstva/tablica-3-vosstanovitel'naja-stoimost-ballastirovki-1-km-odnopusnyh-uchastkov-podezdnyh-i-vnutrennih-putej-s-otkryтым-ballastnym-sloem-v-tys-rub/</p>	5	15,1	18,0	21,0	15,4	18,4	21,4	22,6	26,8	31,3	21,2	25,7	30,1	34,8	34,1	38,9	45,9	6	16,4	19,6	22,9	16,8	20,0	23,3	24,6	29,1	34,0	23,1	27,9	32,7	37,7	37,0	42,0	49,6	7	17,5	20,9	24,4	18,0	21,3	24,8	26,2	31,1	36,3	24,6	29,7	34,9	40,4	39,6	44,8	53,0	8	21,1	25,2	29,6	21,7	25,8	30,0	31,6	37,6	43,8	29,7	35,9	42,3	48,9	47,8	54,2	64,0	9	21,4	25,6	30,0	22,0	26,2	30,5	32,2	38,1	44,4	30,1	36,5	42,9	49,6	48,6	55,1	65,0																																																											
5	15,1	18,0	21,0	15,4	18,4	21,4	22,6	26,8	31,3	21,2	25,7	30,1	34,8	34,1	38,9	45,9																																																																																																																																		
6	16,4	19,6	22,9	16,8	20,0	23,3	24,6	29,1	34,0	23,1	27,9	32,7	37,7	37,0	42,0	49,6																																																																																																																																		
7	17,5	20,9	24,4	18,0	21,3	24,8	26,2	31,1	36,3	24,6	29,7	34,9	40,4	39,6	44,8	53,0																																																																																																																																		
8	21,1	25,2	29,6	21,7	25,8	30,0	31,6	37,6	43,8	29,7	35,9	42,3	48,9	47,8	54,2	64,0																																																																																																																																		
9	21,4	25,6	30,0	22,0	26,2	30,5	32,2	38,1	44,4	30,1	36,5	42,9	49,6	48,6	55,1	65,0																																																																																																																																		
3		<p>УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 19: Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства — Отдел 1. Подъездные и внутренние железнодорожные пути колеи 1524 мм — Раздел 1. Путь и путевые устройства Балластный слой Рельсовый путь (без балластного слоя) Таблица 7. Восстановительная стоимость 1 км пути из новых материалов в тыс. руб. Таблица 7</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="11">Пути на деревянных шпалах</th> <th colspan="5">Пути на железобетонных шпалах</th> </tr> <tr> <th>Р-65 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-50 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-43 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-38 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-33 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-65 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-50 при числе шпал на 1 км пути</th> <th>Р-43 при числе шпал на 1 км пути</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>2000</td><td>1800</td><td>2080</td><td>1860</td><td>1880</td><td>1840</td><td>1860</td><td>1840</td><td>1840</td><td>1840</td><td>2080</td><td>1800</td><td>1860</td><td>1860</td><td>1860</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td><td>0400</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td><td>0000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>а</td><td>б</td><td>в</td><td>г</td><td>д</td><td>е</td><td>ж</td><td>з</td><td>и</td><td>к</td><td>л</td><td>м</td><td>н</td><td>о</td><td>п</td><td>р</td><td>с</td><td>т</td><td>у</td><td>Ф</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>500</td><td>478</td><td>441</td><td>421</td><td>391</td><td>399</td><td>364</td><td>334</td><td>330</td><td>330</td><td>224</td><td>228</td><td>779</td><td>775</td><td>722</td><td>688</td><td>662</td><td>666</td><td>594</td><td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>526</td><td>502</td><td>444</td><td>441</td><td>411</td><td>385</td><td>333</td><td>333</td><td>333</td><td>222</td><td>229</td><td>883</td><td>778</td><td>776</td><td>722</td><td>665</td><td>669</td><td>663</td><td></td><td></td> </tr> </tbody> </table>		Пути на деревянных шпалах											Пути на железобетонных шпалах					Р-65 при числе шпал на 1 км пути	Р-50 при числе шпал на 1 км пути	Р-43 при числе шпал на 1 км пути	Р-38 при числе шпал на 1 км пути	Р-33 при числе шпал на 1 км пути	Р-65 при числе шпал на 1 км пути	Р-50 при числе шпал на 1 км пути	Р-43 при числе шпал на 1 км пути									2000	1800	2080	1860	1880	1840	1860	1840	1840	1840	2080	1800	1860	1860	1860		0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000		а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п	р	с	т	у	Ф	1	500	478	441	421	391	399	364	334	330	330	224	228	779	775	722	688	662	666	594		2	526	502	444	441	411	385	333	333	333	222	229	883	778	776	722	665	669	663			34400 рублей за 1 км. подъездного пути
	Пути на деревянных шпалах											Пути на железобетонных шпалах																																																																																																																																						
	Р-65 при числе шпал на 1 км пути	Р-50 при числе шпал на 1 км пути	Р-43 при числе шпал на 1 км пути	Р-38 при числе шпал на 1 км пути	Р-33 при числе шпал на 1 км пути	Р-65 при числе шпал на 1 км пути	Р-50 при числе шпал на 1 км пути	Р-43 при числе шпал на 1 км пути																																																																																																																																										
	2000	1800	2080	1860	1880	1840	1860	1840	1840	1840	2080	1800	1860	1860	1860																																																																																																																																			
	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400	0400																																																																																																																																			
	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000																																																																																																																																			
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п	р	с	т	у	Ф																																																																																																																														
1	500	478	441	421	391	399	364	334	330	330	224	228	779	775	722	688	662	666	594																																																																																																																															
2	526	502	444	441	411	385	333	333	333	222	229	883	778	776	722	665	669	663																																																																																																																																

		3	5 4, 1 7	5 4, 1 7	4 4, 5, 2, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	4 4, 2, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	4 4, 2, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	3 3, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	3 3, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	3 3, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	3 3, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	3 3, 2, 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	2 9, 7, 9, 6, 4, 0, 7	8 5, 1, 7, 9, 6, 4, 0, 7	8 5, 1, 7, 9, 6, 4, 0, 7	7 8, 4, 0, 7, 9, 6, 4, 0, 7	7 8, 4, 0, 7, 9, 6, 4, 0, 7	6 7, 1, 4, 0, 7, 9, 6, 4, 0, 7	7 7, 1, 4, 0, 7, 9, 6, 4, 0, 7	6 6, 1, 4, 0, 7, 9, 6, 4, 0, 7		
		4	5 9, 0 4	5 6, 2, 1 8	5 4, 9, 6, 2, 1 8	4 4, 6, 6, 2, 0 9	4 4, 6, 6, 2, 0 9	4 4, 6, 6, 2, 0 9	4 4, 6, 6, 2, 0 9	4 4, 6, 6, 2, 0 9	3 3, 0, 7, 3, 1, 8 5	3 3, 0, 7, 3, 1, 8 5	3 3, 0, 7, 3, 1, 8 5	9 3, 8 5	8 8, 5 0	8 8, 5 0	8 8, 5 0	7 7, 3 7	7 7, 3 7	7 7, 3 7	7 7, 3 7	
		5	6 4 2	6 6, 2, 5	5 5, 4, 0, 0, 5	5 5, 4, 0, 0, 5	4 4, 6, 4, 7, 3, 5	4 4, 6, 4, 7, 3, 5	4 4, 6, 4, 7, 3, 5	4 4, 6, 4, 7, 3, 5	3 3, 1, 6, 4, 3	3 3, 1, 6, 4, 3	1 1, 0 1	9 9, 5 2	9 9, 5 2	8 8, 7 9	7 7, 9 4	8 8, 7 9	7 7, 9 4	7 7, 9 4	7 7, 9 4	
		6	7 0 7	6 6, 2 8	5 5, 8, 4, 4, 5	5 5, 8, 4, 4, 5	5 5, 8, 4, 4, 5	4 4, 7, 1, 7, 4, 9, 6	4 4, 7, 1, 7, 4, 9, 6	4 4, 7, 1, 7, 4, 9, 6	3 3, 3 6	3 3, 3 6	1 1, 0 3	9 9, 3 0	0 0, 3 0	1 1, 0 4	9 9, 4 6	8 8, 6 1	9 9, 1 7	8 8, 2 8	8 8, 2 8	
		7	7 4 1	7 6, 3	6 6, 7, 8, 3, 9	5 5, 8, 3, 0, 4, 8	5 5, 8, 3, 0, 4, 8	5 5, 8, 3, 0, 4, 8	5 5, 8, 3, 0, 4, 8	5 5, 8, 3, 0, 4, 8	4 4, 0, 7, 2, 5	4 4, 0, 7, 2, 5	3 3, 1 7	1 1, 1 0	1 1, 0 7	1 1, 0 7	1 1, 0 7	1 1, 0 7	9 9, 1 7	9 9, 1 7	8 8, 8 8	8 8, 8 8
		8	9 0 0	8 8, 9	7 7, 0	7 7, 0	7 7, 0	6 6, 6	6 6, 6	6 6, 6	6 6, 6	5 5, 7, 0, 9	5 5, 7, 0, 9	4 4, 8, 1 1	1 1, 3 3	1 1, 2 2	1 1, 2 2	1 1, 2 2	1 1, 1 0	1 1, 1 0	1 1, 0 6	1 1, 0 6
		9	9 1 7	8 8, 0	8 8, 7	7 7, 1	7 7, 1	6 6, 6	6 6, 6	6 6, 6	6 6, 6	5 5, 8, 1, 7	5 5, 8, 1, 7	4 4, 3 3	1 1, 3 3	1 1, 3 3	1 1, 3 3	1 1, 3 3	1 1, 1 0	1 1, 1 0	1 1, 0 8	1 1, 0 8
		https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-1-podezdnye-i-vnutrennie-zheleznodorozhnye-puti-kolei-1524-mm/razdel-1-put-i-putevye-ustrojstva/tablica-7-vosstanovitel'naja-stoimost-1-km-puti-iz-novyh-materialov-v-tys-rub/																				
	ИТОГО:	Стоимость единицы измерения (1 км. железнодорожного пути), выраженная в рублях.																			50100 рублей за 1 км. подъездного пути	

Определение величины стоимости замещения без учета физического износа.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость единицы измерения (1 км. железнодорожного пути), выраженная в рублях.	Кол-во единиц	Величина стоимости замещения в ценах 1969 года	Величина стоимости замещения в ценах 1984 года	Величина стоимости замещения в ценах 1991 года	Величина стоимости замещения на текущую дату I квартал 2021 года.
1	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	50100 рублей за 1 км. подъездного пути	1777,4м. (1,7774)	89 047,74	104 185,86	160 446,22	19 031 988,79

Расчет износа.

Определение физического износа

Основным фактором при исчислении физического износа является физическое состояние объектов, которое выражается в их обветшании.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния объектов под воздействием различных факторов.

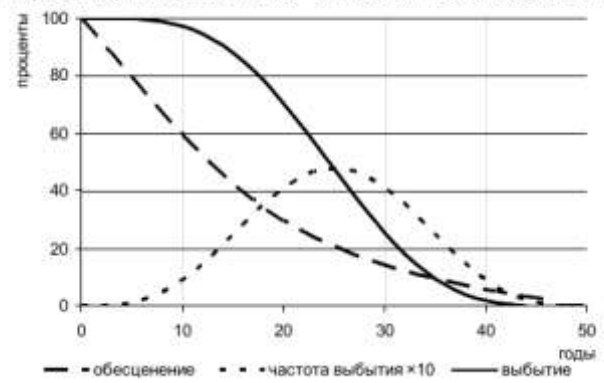
В зависимости от технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

Неустранимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей технических средств или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

Информация о физическом износе представлена в таблице Таблица

№	Наименование и идентификации объекта оценки	<p>Величина физического износа определена на основании Методических рекомендаций "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете", Утверждены ЦСУ СССР, Госпланои и Госстроем 25 февраля 1972 года № 9.17. ИВ</p> <p>http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=3754 http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=25106#037869817988748133</p> <p>При определении величины физического износа использовались аналитические и статистические материалы директора компании «ЭРНСТ ЭНД ЯНГ» Смолянинова А.Г. «Расчет физического износа элементов верхнего строения пути железных дорог в рамках применения затратного подхода»</p> <p>https://cyberleninka.ru/article/n/raschet-fizicheskogo-iznosa-elementov-verhnego-stroeniya-puti-zheleznyh-dorog-v-ramkah-primeneniya-zatratnogo-podhoda/viewer</p>
1	<p>Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д, Д1, Д2, 6В, 5В1, 5В2, 5В3, 5В4, 5В5, 5В6, 5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.</p>	

		<p>этот показатель больше, тем компактнее («уже») кривая распределения.</p> <p>Как указано в действующих нормативных документах [3], верхнее строение пути подлежит замене либо по суммарному пропущенному через сечение ВСП весу поездов (в тоннах-брутто) либо по истечении нормативного срока. Анализ данных о порядке эксплуатации ВСП показал, что порядок выбытия (замены) материалов ВСП соответствует типу S стандартных кривых с показателем «два», то есть S_2. В качестве примера на рисунках 2 и 3 представлены кривые для срока службы SL, равного 25 годам.</p> <p>В действительности расчетный срок службы каждого участка рассчитывается на основе данных о грузонапряженности (в тонно-километрах брутто в год) на соответствующем направлении. Затем полученное значение сравнивается с расчетным сроком службы, рекомендованным нормами документа [3], и выбирается меньшее из двух значений.</p>  <p style="text-align: center;">Рис. 3 Кривые «Два», S_2, SL = 25</p> <p>https://cyberleninka.ru/article/n/raschet-fizicheskogo-iznosa-elementov-verhnego-stroeniya-puti-zheleznih-dorog-v-ramkah-primeneniya-zatratnogo-podhoda/viewer</p> <p>С учетом того, что дата (год) окончания строительства (ввода в эксплуатацию) объекта оценки не выявлены, а датой государственной регистрации права является дата 04.05.2011 года, оценщик посчитал обоснованным считать периодом использования объекта оценки, период равный 10 лет.</p> <p>Исходя из имеющихся Методических рекомендаций "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете", Утверждены ЦСУ СССР, Госпланои и Госстроем 25 февраля 1972 года № 9.17. ИВ, и аналитических и статистических материалов директора компании «ЭРНСТ ЭНД ЯНГ» Смолянинова А.Г. «Расчет физического износа элементов верхнего строения пути железных дорог в рамках применения затратного подхода», величина физического износа составляет 41%.</p>
--	--	---

Определение функционального износа

Функциональный износ (или функциональное устаревание) – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д.

Существует два типа устаревания техники – технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе техники.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современным и оцениваемым имуществом. Иногда функциональное устаревание связано с использованием объектов не по прямому назначению, т.е. нарушается принцип наилучшего и наиболее эффективного их использования.

Функциональный износ рассчитывается как отношение разницы в эксплуатационных расходах к стоимости аналогичного имущества, не имеющего функционального износа (с учетом необходимых корректировок).

Представленное к оценке имущество выпускается в настоящее время, отвечает современным требованиям, предъявляемым к имуществу аналогичного функционального назначения, в связи с чем функциональный износ для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, равен 0%.

Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Каких-либо законодательных или правовых ограничений, действующих по отношению к оцениваемому имуществу, выявлено не было.

В связи с вышеизложенным, внешний износ для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, равен 0%.

Определение общего износа

Общий износ рассчитывается по формуле:

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{физ.}})(1 - И_{\text{фун.}})(1 - И_{\text{вн.}}), \text{ где:}$$

$И_{\text{физ.}}$ – физический износ;

$И_{\text{фун.}}$ – функциональный износ;

$И_{\text{вн.}}$ – внешний (экономический) износ.

Расчет рыночной стоимости

Подставляя полученные значения в основную формулу затратного подхода, получаем рыночную стоимость оцениваемых объектов.

$$PC = C_{\text{зам}} \times (1 - И_{\Sigma}), \text{ где:}$$

$C_{\text{зам}}$ – стоимость замещения без учета износа;

$И_{\Sigma}$ – общий износ.

Определение величины стоимости замещения с учетом совокупного износа износа.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина стоимости замещения на текущую дату, без учета физического износа	Величина физического износа в %	Величина функционального износа в %	Величина внешнего износа в %	Величина совокупного износа в %	Величина стоимости замещения на текущую дату, с учетом совокупного износа
1	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и	19 031 988,79	41%	0,0%	0,0%	41%	9674246,86

разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.						
--	--	--	--	--	--	--

Согласование результатов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости объектов через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

Применяя три подхода при определении рыночной стоимости объекта, были получены следующие результаты

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта	Итоговая величина рыночной стоимости объекта рассчитанная в рамках затратного подхода.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода.
2.	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	9674246,86	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

Таблица

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, оценщиком были применены все возможные подходы к определению рыночной стоимости, а именно: сравнительный подход, при обоснованном отказе от применения затратного и доходного подходов.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%

5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиком сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды. Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого объекта.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Заключении доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиком доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%. Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	0,0	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках затратного подхода.	Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	Величина рыночной стоимости объекта оценки, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода.	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов выраженной в рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент 1,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0
2.	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	9674246,86	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	9674246,86

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
1	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076 100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	9 674 246,86 рублей (Девять миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи двести сорок шесть 86/100) рублей

ГЛАВА № 10. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ К ОЦЕНКЕ. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты, полученные различными подходами к оценке, представлены в
 таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости определенная в рамках затратного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости определенная в рамках сравнительного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости определенная в рамках доходного подхода, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости определенная путем согласования результатов, выраженная в рублях
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:88.	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д.Д1, Д2, 6В, 5В1, 5В2, 5В3, 5В4, 5В5, 5В6, 5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО	9 674 246,86 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	

	«Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.				
	С учетом весового коэффициента				
	Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0	1,0
1	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076-100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:88.	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	324 816,00 рублей
2	Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263-076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	6 428 418,72 рублей
	Весовой коэффициент	1,0	0,0	0,0	1,0
3	Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность -1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.	4 826 716,34 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	4 826 716,34 рублей
4	Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076-100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.	9 674 246,86 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода	9 674 246,86 рублей
	ИТОГО:				21 254 197,92 рублей

ГЛАВА № 11. ИТОГИ И ВЫВОДЫ ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 9 апреля 2021 года.

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

<p>Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «СтройАльянс» (ОГРН: 1095042001944, дата присвоения ОГРН: 29 мая 2009 г., ИНН: 5042106880, КПП: 504201001, юридический адрес (место расположение): 141301, Московская область, Сергиев Посад город, Новоугличское шоссе, дом 79), без учета НДС, с учетом корректировок и округлений</p>	<p>21 254 197,92 рублей (Двадцать один миллион двести пятьдесят четыре тысячи сто девяносто семь 97/100) рублей</p>
---	---

Детализация величин рыночной стоимости отдельных составляющих объекта оценки, представлена в таблицах. Таблица

<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат», сооружение, нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263:076 100547.14, лит. 4В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:88.</p>	<p>324 816,00 рублей (Триста двадцать четыре тысячи восемьсот шестнадцать) рублей</p>
<p>Объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства: асфальтовый завод «Тельтомат» типа 100 (G/Z), назначение: нежилое, степень готовности 80%, производительность 80 тонн в час; инв. № 263 076-100547.13, лит. 3В, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:87.</p>	<p>6 428 418,72 рублей (Шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч четыреста восемнадцать 72/100) рублей</p>
<p>Объект недвижимости: линейный объект недвижимости, «Газопровод к АБЗ», назначение: нежилое, протяженность - 1693м., инв. № 263:076-100547.16, лит. Л.Л1; кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060102:546.</p>	<p>4 826 716,34 рублей (Четыре миллиона восемьсот двадцать шесть тысяч семьсот шестнадцать 34/100) рублей</p>
<p>Объект недвижимости: железнодорожные пути с разгрузочной эстакадой и разгрузочными площадками, назначение: транспортное обслуживание, протяженность 1777,40 м, инв. № 263:076 100547.15, лит. Д,Д1,Д2,6В,5В1,5В2,5В3,5В4,5В5,5В6,5В7; адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, п/о Наугольное. ЗАО «Сергиево-Посадский автодор», кадастровый (или условный) номер: 50:05:0060206:698.</p>	<p>9 674 246,86 рублей (Девять миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи двести сорок шесть 86/100) рублей</p>

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации СРО НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

14 мая 2021 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
2. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
3. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
6. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
9. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
 - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
10. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
11. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ОЦЕНЩИКА)

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

Сведения об Исполнителе и Оценщике	
Юридическое лицо «Исполнитель»	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241).
Реквизиты исполнителя	Наименование: ООО "ИнвестКонсалт" ИНН: 7723824884 КПП: 772301001 Реквизиты банка: Название: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" ИНН: 7706092528 КПП: 770543002 БИК: 044525999 Город: Москва Счёт №: 40702810701500028482 Корр. счёт: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
Аккредитация при НП «АРМО»	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛУЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ № 200005-035-000137 от 14.10.2020 г. Срок действия страхового полиса с 21 октября 2020 г. по 20 октября 2021 г., Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Соответствие исполнителя (оценщика) требованиям 135-ФЗ	Соответствует
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).
Информация обо всех привлеченных к проведению	К работе над отчетом привлекался штатный оценщик ООО «ИнвестКонсалт», Казанов Андрей Григорьевич.

оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (пп. Д п. 8 ФСО №3)	Информация об оценщике представлена в полном объеме.
Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 24 июня 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 11589-1 от 28 апреля 2018 года.
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.
Членство в саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное

	управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год; 8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор N 12-К от 27 апреля 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО»
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № N 200005 – 035 – 000138 Срок действия страхового полиса с 23 октября 2020 г. по 22 октября 2021 г.. Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требования 135-ФЗ.
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Телефон оценщика	8-916-093-98-24
Электронный адрес	argotex@yandex.ru
Независимость оценщика	Оценщик является независимым лицом, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Независимость юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3).	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (пп. Г п. 8 ФСО №3), является независимым в соответствии с (пп. Г п. 8 ФСО №3).

Таблица

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Привлекаемые специалисты	Привлеченные специалисты не привлекались. Иные специалисты к выполнению оценки не привлекались.

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ (ОЦЕНЩИКА)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год
входит в список крупнейших оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков



Дата выхода ранкинга:
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о ранкинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 97 место
в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков



Дата выхода рейтинга:
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт www.raexpert.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год
входит в список крупнейших организаций,
работающих на российском рынке оценочных услуг

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Приказов



Рейтинг опубликован на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА).
Единственный официальный источник актуальной информации о рейтинге является сайт www.raex.ru

Дата выхода рэнкинга:
31 августа 2017 года

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина


Бригадина
Андреевна

Надежда

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «ИнвестКонсалт»

по итогам деятельности за 2016 год занимает
91 место в рэнкинге делового потенциала
оценочных организаций России

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Грицанков



Рэнкинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт www.raexpert.ru.

Дата выхода рэнкинга:
19 июля 2017 года

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина


Бригадина
Андреевна

Надежда

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

О Г Р Н 1 1 2 7 7 4 6 0 1 0 3 6 9

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

12 января 2012
г. Москва, Москва, 11007

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной налоговой службы №23 по**

г. Москве 7 7 2 3
(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП 7 7 2 3 8 2 4 8 8 4 7 7 2 3 0 1 0 0 1

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Иларьонов Т. В.
(подпись, фамилия, инициалы)

МП

серия 77 №011854769

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Верина

Бригадина
Андревна

Надежда

Форма №

P	S	I	O	O	I
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКонсалт"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИнвестКонсалт"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 января 2012 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1	1	2	7	7	4	6	0	1	0	3	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Илларионова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011854768

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Юлия Верна

Circular stamp of "ИнвестКонсалт" with text: "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТКОНСАЛТ» МОСКВА"

Бригадина
Андреевна

Надежда



НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Москва, ул. Пензенская Слобода, д.19
115184, г. Москва, в/л 10
Тел/Факс: (495) 861-80-80, 502-95-15, 507-75-54
E-mail: armo@aromo.ru

Выписка № 1775-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
(в и.о. заявителя или иного члена-участника организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» января 2012 года за регистрационным № 433

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина

Бригадина
Андреевна

Надежда

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
 № 200005-035-000137 от 14.10.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устава законника Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страхователем условиях подтверждается приказом от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва и/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Страхователь: ООО «ИнвестКонсалт» Адрес: 109369, г. Москва, Новотарасовский бульвар дом 47 кв. 241 Бизнес-класс реалтистат ИНН 7723824884 Счет №: 40702810701500028482 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО БИК 044525999, КПП 770543002 Генеральный директор Ермаков Н.А.
3. Область страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой информации устной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> ▪ событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; ▪ требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 9 150,00 (девять тысяч сто пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 25 октября 2020 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания дей-

Наша энергия для Вашего спокойствия

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23
 Тел. + 7 495 737 0830

Генеральный директор
 ООО «ИнвестКонсалт»

Юлия Верна



Бригадина
 Андреевна

Надежда

	срок настоящего Договора.
6. Срок действия договора.	6.1. Срок действия настоящего Договора с 21 октября 2020 г. по 20 октября 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут док. указанного в настоящем Договоре дня начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение вносится в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхователем, и пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость фактически оказанных отдельных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования в действующем законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор заключен при посредничестве О.Н.Баниной.
8. Заключительные положения	
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Главный специалист Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

 На основании Договора № 02-15/50519-с от 26.11.2019 г.



Генеральный директор
 ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина


Бригадина
 Андреевна

Надежда



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Выдана Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 00032

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.11.2007 № 1033-07

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт 45 03 №400693, выдан ОВД "Марьино" гор. Москвы, дата выдачи 27.06.2002г.

(Наименование документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 384968, выдан 24.06.2003 г.

(Наименование учреждения, серия, номер и дата выдачи документа и профессионального образования)

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

№ по реестру 607 от « 22.11.2007 года

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

Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

Москва



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина



Верина

Бригадина
Андреевна

Надежда



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Выдана Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0052

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Калужевский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222» Д/О «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МНИИ»

кор/счег 30101810300000000600, БИК 044525600

armonf@armonf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 567

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«22» ноября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Казанова Андрея Григорьевича

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что

Казанов Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. заявителя)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наименование члена в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(ружонко подчеркнуть)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«22» _____ ноября 2007

за регистрационным № 607

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



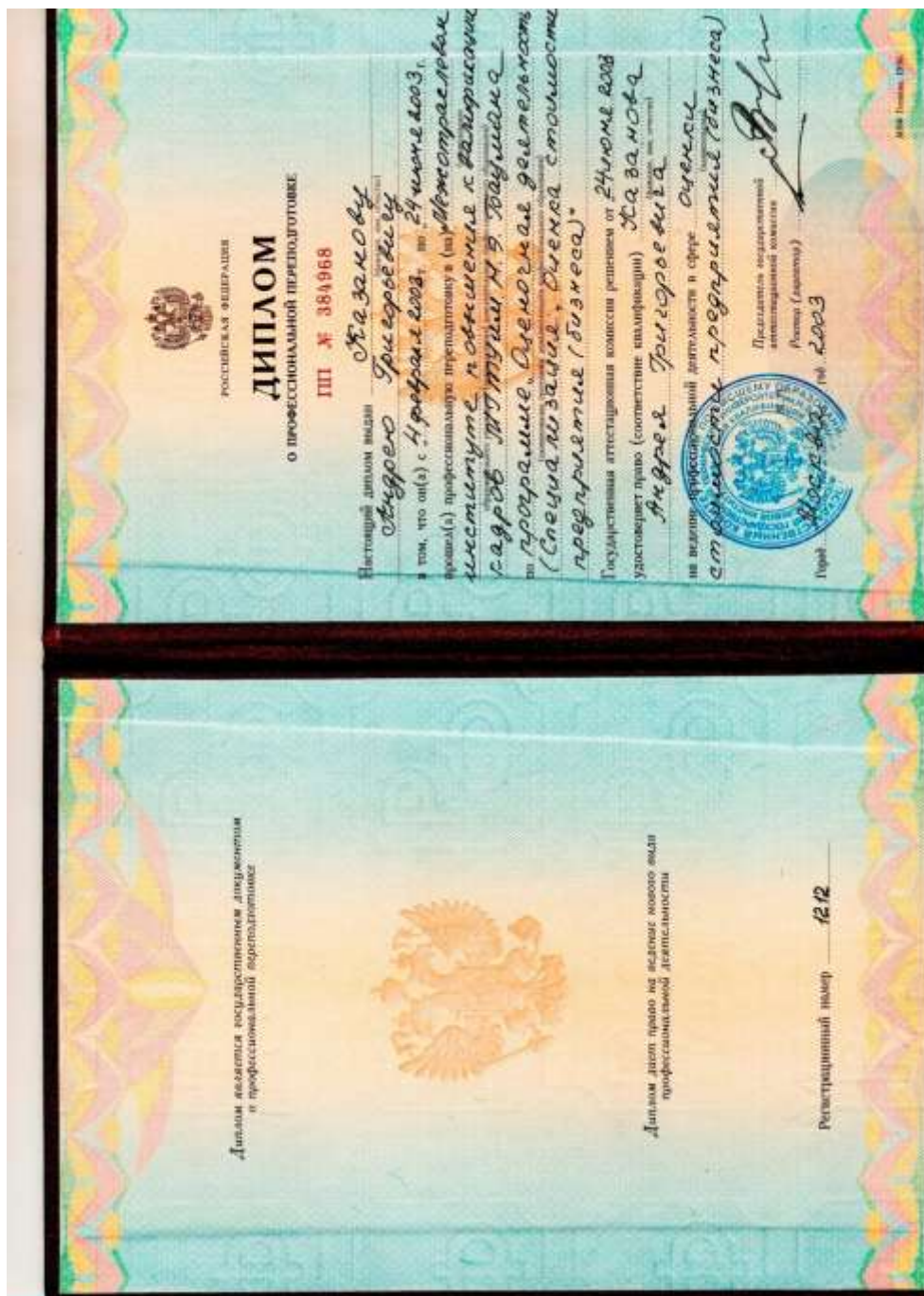
Петровская Е.В.

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда



Генеральный директор
 ООО «ИнвестКонсалт»

Татьяна Верина


Бригадина
 Андреевна

Надежда



Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»



Бригадина
Андреевна

Надежда

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200005 - 035 - 000138
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Кизанов Андрей Григорьевич
Адрес: г. Москва, Новотерзаский б-р, д.47, кв.241
Паспорт РФ 45 03 400693
Выдан: 27.06.2002 г., ОВД «Марьино» гор.Москва.

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщиков заключен на основании устава акционерной Страхователь и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo.ru.
Согласно Страхователь заключить настоящий Полис страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приложением от Страховщика настоящего Полиса страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Полисом страхования.
Условия страхования, не урегулированные настоящим Полисом, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	13 900,00

Настоящий Полис действует с 23 октября 2020 г. по 22 октября 2021 г.
Полис вступает в силу при условии оплаты страховой премии.

СТРАХОВНИК:
Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
Ф.И.О. Микрюкова Ольга Александровна
Доверенность № 02-15-505/19-с от 26.11.2019 г.
Телефон: 737-03-30, доб.115

МП
Полное наименование: ЭнергоГарант

Дата выдачи полиса: «14» октября 2020 г.

Наша энергия для Вашего спокойствия

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
115035, г. Москва, Садовническая наб., д.23
Тел: +7 495 737 0330

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»




Бригадина
Андреевна

Надежда



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

15.01.2019 № 8

Профессиональному оценщику
Казанов Андрей Григорьевич
(№ в реестре 607)

О подтверждении квалификации оценщика

Уважаемый(ая) Андрей Григорьевич!

Настоящим Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (далее – НП «АРМО») сообщает, что в соответствии с ч.1 ст.21 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уровень квалификации оценщика подтверждается сдачей квалификационного экзамена в области оценочной деятельности.

В соответствии с ч.1 ст. 21.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» квалификационный аттестат является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена, и выдается при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало квалификационный экзамен.

При этом в соответствии с ч.3 ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

На основании п.5.3.93 Постановления Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437 и п.1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 19 мая 2017 г. № 240 Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» профессиональному оценщику выдан **квалификационный аттестат** о сдаче квалификационного экзамена в установленном законом порядке.

Казанов Андрей Григорьевич имеет право осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Актуальная информация об имеющихся у оценщика квалификационных аттестатах по направлениям и срокам их действия размещена в открытом доступе на официальном сайте НП «АРМО»: www.sroarmo.ru/reestr

Наличие квалификационного аттестата подтверждает высокий уровень квалификации профессионального оценщика в области оценки объектов оценки в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Профессиональный оценщик **Казанов Андрей Григорьевич** может быть рекомендован физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и местного самоуправления в качестве исполнителя услуг по оценке объектов оценки.

Представленная в настоящем письме информация может быть представлена в адрес потенциальных заказчиков услуг по оценке для целей подтверждения Вашего соответствия установленным требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Власов Н.О.
vlasov@sroarmo.ru

Генеральный директор
ООО «ИнвестКонсалт»

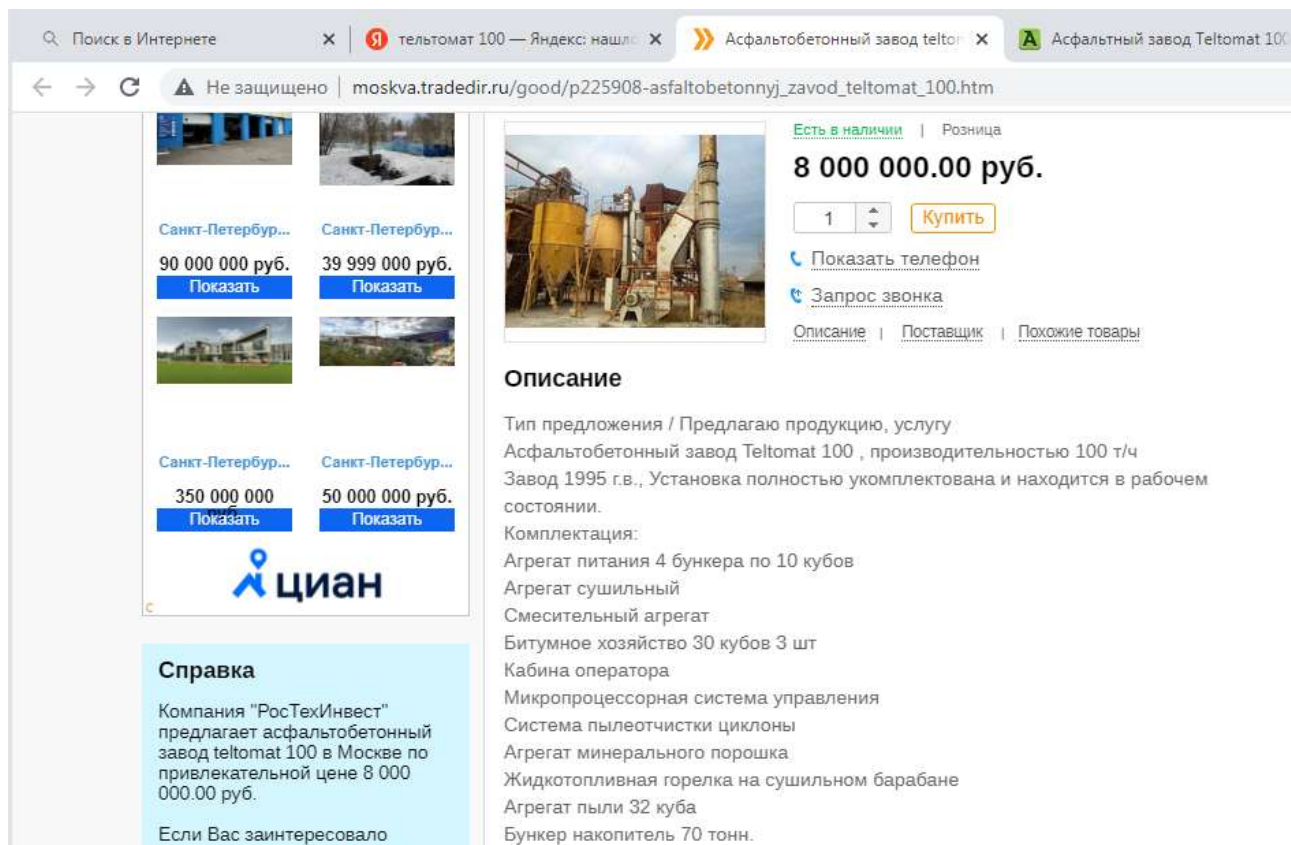


Бригадина
Андреевна

Надежда

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. СКРИН ШОТЫ.

АНАЛОГ № 1



The screenshot shows a web browser window displaying a listing for an asphalt concrete plant. The browser address bar shows the URL: moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm. The page features a main image of the plant and a price tag of 8,000,000.00 rubles. To the left, there are four smaller images with their respective prices: 90,000,000 rubles, 39,999,000 rubles, 350,000,000 rubles, and 50,000,000 rubles. The main description includes details about the plant's capacity, location, and equipment.

Поиск в Интернете

тельтомат 100 — Яндекс: нашла

Асфальтобетонный завод teltomat

Асфальтный завод Teltomat 100

Не защищено | moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm

Санкт-Петербург... 90 000 000 руб. Показать

Санкт-Петербург... 39 999 000 руб. Показать

Санкт-Петербург... 350 000 000 руб. Показать

Санкт-Петербург... 50 000 000 руб. Показать

циан

Справка

Компания "РосТехИнвест" предлагает асфальтобетонный завод teltomat 100 в Москве по привлекательной цене 8 000 000.00 руб.

Если Вас заинтересовало

Есть в наличии | Розница

8 000 000.00 руб.

1 Купить

Показать телефон

Запрос звонка

Описание | Поставщик | Похожие товары

Описание

Тип предложения / Предлагаю продукцию, услугу

Асфальтобетонный завод Teltomat 100 , производительностью 100 т/ч
Завод 1995 г.в., Установка полностью укомплектована и находится в рабочем состоянии.

Комплектация:

- Агрегат питания 4 бункера по 10 кубов
- Агрегат сушильный
- Смесительный агрегат
- Битумное хозяйство 30 кубов 3 шт
- Кабина оператора
- Микропроцессорная система управления
- Система пылеотчистки циклоны
- Агрегат минерального порошка
- Жидкотопливная горелка на сушильном барабане
- Агрегат пыли 32 куба
- Бункер накопитель 70 тонн.

http://moskva.tradedir.ru/good/p225908-asfaltobetonnyj_zavod_teltomat_100.htm

АНАЛОГ № 2

spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html

Асфальтобетонный завод Teltomat в Новом Уренгое

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

5 000 000 ₽

Масленка
Продавец 10 лет, 2 месяца на сайте
Новый уренгой.

Модель спецтехники	Teltomat
Год выпуска	1990
Состояние	Бу
Тип	Асфальтобетонный завод

Производительность 100т/ч
Год выпуска 1990
Горелка дизтопливо/газоконденсат
Лылеочистка рукавный фильтр
Бункер готовой смеси 60 тонн
Количество дозаторов 4шт



 запчасти
и аксессуары

[Форум о грузовиках и
спецтехнике](#)


Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы открыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

[Получить контактные данные объявления](#)



<https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/road/asfaltobetonnyj-zavod-teltomat-72188296.html>

АНАЛОГ № 3

← Я ↻  mash.myprom.ru Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник 65.




МЫПРОМ.RU
машиностроение, спецтехника



Найти товары

Главная / Спецтехника и сельхозтехника / Томская область / Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник

Асфальтобетонный завод АБЗ Тельтомат (Teltomat) Собственник

6 500 000 руб/шт. 🛒 В наличии
📄 Продаю

 Кирилл  Томская область
 Томский район, д Кайдаловка

 [Телефоны](#)  [Перезвоните мне](#)

Описание товара


АБЗ Тельтомат 1984 г.в. смонтирован в 1985 году
Последняя модернизация в 2009г.
Производительность 100 тн/ час
Хорошее состояние, заменены: грохот, барабан, нория, полная ревизия электрооборудования.
Остановлен в 2009г. по настоящее время законсервирован.
С наилучшими пожеланиями,
Кирилл
8 923 410 85 80

http://mash.myprom.ru/product/asfaltobetonnyy-zavod-abz-teltomat-teltomat-sobstvennik_34332

АНАЛОГ № 4

← → ↻ agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html

Войти в кабинет Регистрация Услуги Закупка Статьи Доска объявлений

 == все регионы == поиск товаров и услуг ...

ТОВАРЫ

Промышленная техника и оборудование

- Асфальтовый завод
- Электротехническое оборудование и устройства
- Электродвигатели
- Освещение
- Сварочное оборудование
- Промышленное оборудование
- Пожарное оборудование
- Деревообрабатывающее оборудование
- Заземление и молниезащита
- Строительное оборудование
- Компрессорное оборудование
- Оборудование для утилизации ТБО
- Емкостное оборудование
- Нагревательные приборы
- Погрузочно-разгрузочное оборудование
- Металлообрабатывающее оборудование
- Клининговая техника, оборудование для уборки
- Горно-Буровая техника и оборудование
- Запчасти и комплектующие для асфальтного завода
- Бетонный завод
- Запчасти и комплектующие для бетонного завода
- Оборудование для ликвидации разливов нефтепродуктов, промышленной химии



РосТехИнвест
Адрес: Ленинградская обл., г. Санкт-Петербург

Витрина Товары Отзывы

Асфальтобетонный завод Teltomat 100

7 000 000,00 руб / шт
в наличии
розница и опт

+7 (981) 987-55-14
+7 (950) 026-72-74



Асфальтобетонный завод Teltomat 100, производительностью 100 т/ч
Завод 1995 г.в., Установка полностью укомплектована и находится в рабочем состоянии.
Комплектация:
Агрегат питания 4 бункера по 10 кубов
Агрегат сушильный
Смесительный агрегат
Битумное хозяйство 30 кубов 3 шт
Кабина оператора
Микропроцессорная система управления
Система пылеотчистки циклоны
Агрегат минерального порошка
Жидкотопливная горелка на сушильном барабане
Агрегат пыли 32 куба
Бункер накопитель 70 тонн
Агрегат целлюлозной добавки.
Стоимость с НДС.
Фотографии и полное техническое описание отправляю по запросу.
Доставка, демонтаж, монтаж, пуско-наладка в стоимость не включены, рассчитывается отдельно.

РУБРИКА: [Асфальтовый завод](#)

https://agrovektor.ru/physical_product/450903-asfaltobetonnyy-zavod-teltomat-100.html



Инвест
Консалт

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
свидетельство 77-АС