

ОТЧЕТ № ОН-4725/12/20

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего Акционерному обществу «Дорожное
эксплуатационное предприятие №5», в составе**

| | |
|---|--------------------|
| Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими | 50:18:0080415:1662 |
| Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ | 50:18:0080415:148 |
| Линия наружного освещения 0,4 кВ | 50:18:0080415:141 |

Дата оценки: 18 декабря 2020г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»

НОМЕР ДОГОВОРА: № 55-20/О от 17.12.2020г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 03 августа 2021г.

Санкт-Петербург
2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему
АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5»
Сергиной Ю. Е.

(Определение Арбитражного суда Московской области от 21.10.2020 года по делу №А41-56418/18с)

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке №55-20/О от 17.12.2020г., заключенным между АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» и ООО «Институт независимой оценки», оценщиками ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» (далее – «Объект», «Объект оценки»).

Состав Объект оценки¹:

| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Инвентарный номер |
|-------|----------------------|---|--|--------------------|-------------------------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | 535,6 | 50:18:0080415:1662 | 131:041-9562-1, лит. А |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-133) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | ТП - 7,4 кв.м протяженность 0,146 км. | 50:18:0080415:148 | 131:041-12189-2, лит. Л |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 131:041-15930, лит. ИИЛ |

Оценка объекта оценки выполнена по состоянию на 18 декабря 2020 года.

Вид оцениваемых прав на объект оценки – право собственности.

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, сведения, полученные при осмотре Объекта, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности собственника и прав собственности на объект оценки.

Определение рыночной стоимости проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, №298, №299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г. соответственно; Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости имущества. Результаты оценки могут быть использованы в рамках процедуры конкурсного производства.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений мы пришли к заключению, что

¹ Площади приведены в соответствии с правоподтверждающими документами (Выписками из ЕГРН)
Данные инвентаризации приведены в Приложении 4

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» по состоянию на 18 декабря 2020 года составляет²

| № п/п | Наименование объекта | | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% |
|--------------|----------------------|---|---|---|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомобилей с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км Можайского шоссе | 535,6 | 50:18:0080415:1662 | 8 227 263 | 9 872 716 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв.м протяженность 0,146 км | 50:18:0080415:148 | 135 246 | 162 296 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 78 491 | 94 189 |
| Итого | | | | | | 8 441 000 | 10 129 200 |

Обращаем внимание на то, что это письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Генеральный директор
ООО «Институт независимой
оценки»**

_____ **Либровская Ольга Викторовна**

² В соответствии с п. 12 Задания на оценку рыночная стоимость представляется в рублях Российской Федерации за каждый Объект оценки. Право аренды земли (передача имущественных прав) облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 [статьи 146](#) Налогового кодекса РФ

СО Д Е Р Ж А Н И Е

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. | 5 |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов. | 6 |
| 1.3. Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки. | 6 |
| 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. | 6 |
| 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 7 |
| 4. ДАТА ОЦЕНКИ, ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА..... | 7 |
| 5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.. | 8 |
| 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 10 |
| 7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ. | 12 |
| 7.1. Особые условия и допущения | 12 |
| 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. | 16 |
| 9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 17 |
| 10. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. | 20 |
| 11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 21 |
| 11.1. Сведения об имущественных правах. | 21 |
| 11.2. Сведения об обременениях. | 21 |
| 11.3. Сведения об объекте оценки | 21 |
| 11.4. Сведения об использовании объекта оценки | 27 |
| 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 28 |
| 12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 27 |
| 12.2. Основные тенденции социально-экономического развития РФ ноябрь 2020г. | 29 |
| 12.3. Социально-экономические показатели развития Московской области в январе-сентябре 2020г. | 33 |
| 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 40 |
| 13.1. Анализ рынка земельных участков. | 40 |
| 13.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости. | 48 |
| 13.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. | 48 |
| 14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 52 |
| 14.1. Обзор подходов, используемых при оценке объекта оценки. | 52 |
| 14.2. Оценка рыночной стоимости имущества. | 55 |
| 14.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка. | 57 |
| 14.2.2. Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений | 53 |
| 14.2.3 Итоговая стоимость Объекта оценки. | 88 |
| 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. | 89 |
| 16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 90 |
| 17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 91 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ | 92 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 93 |
| Приложение 1. Задание на оценку | 94 |
| Приложение 2. Рыночная информация | 96 |
| Приложение 3. Документы Исполнителя и Оценщиков | 103 |
| Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком | 110 |
| Приложение 5. Фотографии Объекта оценки | 199 |
| Приложение 6. Акты осмотра зданий (сооружений) | 201 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №55-20/О от 17.12.2020г., заключенный между АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» и ООО «Институт независимой оценки».

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

| Вид объекта оценки | | Недвижимое имущество в следующем составе | | | | |
|--|----------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Идентификация Объекта оценки: состав, местоположение, кад. Номер, площадь ³ | | | | | | |
| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Инвентарный номер | |
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Мавского шоссе | 535,6 | 50:18:0080415:1662 | 131:041-9562-1, лит. А |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв.м протяженность 0,146 км. | 50:18:0080415:148 | 131:041-12189-2, лит. Л |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 131:041-15930, лит. ИНЛ |

| Оцениваемое право | Право собственности | | | | | |
|--|---|---|---|---------------------------------------|--|------|
| Собственник объекта оценки | АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» Юридический адрес: РФ, 143160, Московская область, г. Руза, пос. Дорохово, ул. Московская, д. 54 ИНН 5075024061 КПП 507501001 ОГРН 1135075000444 Дата присвоения ОГРН 25.03.2013 г. | | | | | |
| Краткое описание объекта оценки | Объектом оценки является недвижимое имущество: - нежилое 1 этажное кирпичное здание гаража на 5 автомашин с ремонтными мастерскими общей площадью 535,6 кв.м, лит. А; - Трансформаторная подстанция (материал стен металл) 1959 г.п. площадью 7,4 кв.м с кабельной линией протяженностью 0,146 км, лит. Л; - Линия наружного освещения 0,4 кВ протяженностью 213 м на ж/б опорах, год ввода в эксплуатацию 1969г. Лит. ИНЛ | | | | | |
| Обременения (ограничения) | Не зарегистрированы. Оценка выполнена, исходя из предположения отсутствия ограничений (обременений) на объект оценки (сервитуты, права третьих лиц и т.п.). | | | | | |
| Балансовая стоимость | | | | | | |
| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Балансовая стоимость на 18.12.2020г., руб. | |
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Мавского шоссе | 535,6 | 50:18:0080415:1662 | 0,00 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв.м протяженность 0,146 км. | 50:18:0080415:148 | 0,01 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 0,01 |

³ Площади приведены в соответствии с Выписками из ЕГРН от 27.01.2020 (см. Приложение 4)
Данные инвентаризации приведены в Приложении 4

| | |
|--|--|
| Виды определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Назначение оценки | Результаты оценки могут быть использованы в рамках процедуры конкурсного производства. |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, указанная в настоящем Отчете, может применяться исключительно в соответствии с целями и задачами настоящей оценки. Настоящий Отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений. Эффективный срок оценки – 6 (шесть) месяцев с даты составления Отчета. |
| Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость | Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления |

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Результаты расчетов и согласование результатов расчетов

| Подход к оценке | Стоимость по подходу | Вес |
|---|----------------------|------------------------|
| Сравнительный | Не применялся | 0% |
| Доходный | Не применялся | 0% |
| Затратный (без НДС) | 8 441 000 руб. | 100% |
| Затратный (с НДС 20%) | 10 129 200 руб. | 100% |
| Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС) | | 8 441 000 руб. |
| Итоговая величина рыночной стоимости (с НДС 20%) | | 10 129 200 руб. |

В связи с тем, что Оценщик использовал для каждого вида оцениваемого имущества только один подход (метод), согласование результатов не проводилось.

1.3. Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений мы пришли к заключению, что

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» по состоянию на 18 декабря 2020 года составляет⁴

| № п/п | Наименование объекта | | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% |
|--------------|----------------------|---|---|---|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Земле | Гараж на 5 автомобилей с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Звениковского шоссе | 535,8 | 50:18:0080415:1662 | 8 227 265 | 9 872 716 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв.м протяженность 0,146 км | 50:18:0080415:148 | 135 246 | 162 296 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 78 491 | 94 189 |
| ИТОГО | | | | | | 8 441 000 | 10 129 200 |

⁴ В соответствии с п. 12 Задания на оценку рыночная стоимость представляется в рублях Российской Федерации за каждый Объект оценки. Право аренды земли (передача имущественных прав) облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 [статьи 146](#) Налогового кодекса РФ

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основанием для проведения оценки является Договор №55-20/О от 17.12.2020г.⁵, заключенный между АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5», в лице конкурсного управляющего Серединой Ю.Е., действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 21.10.2020 года по делу №А41-56418/18с и ООО «Институт независимой оценки» в лице Генерального директора Либровской О.В., действующего на основании Устава.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Задание на оценку приведено в Приложении 1 настоящего Отчета об оценке.

4. ДАТА ОЦЕНКИ, ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.

Дата оценки: 18 декабря 2020г.

Срок проведения работ по оценке: 18.12.2020г. – 03.08.2021г.

Дата составления отчета об оценке: 03 августа 2021 года.

Порядковый номер отчета: ОН-4725/12/20.

⁵ На основании ТРЕБОВАНИЯ о привлечении оценщика для повторной оценке всех объектов недвижимого имущества АО «ДЭП № 5» основных средств, включенных в состав конкурсной массы АО «ДЭП № 5» по итогам повторной инвентаризации в порядке, предусмотренной абзацем 4 пункта 1 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002г.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В процессе оценки объекта оценки необходимо собрать, систематизировать и проанализировать данные и информацию для определения рыночной стоимости с применением соответствующих подходов к оценке и выдачи заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Основание для проведения оценки.

Договор, являющийся основанием для проведения оценки, заключается Заказчиком с юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Задание на оценку – утвержденный в установленном порядке исходный документ, являющийся неотъемлемой частью договора на проведение оценки, определяющий объект оценки, имущественные права на объект оценки, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, вид стоимости, дату оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Обследование объекта оценки. Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, его описания, исследования его состояния и выделения особенностей.

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Сбор специальных данных и их анализ

На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним проданным (предложенным) объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, изучения информации, представленной на сайтах в сети Интернет и консультаций с сотрудниками соответствующих фирм.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

В общем случае для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), обоснование использования которых предписывается ст. 11 ФСО № 1. Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта был использован сравнительный и доходный подходы. Отказ от использования затратного подхода приведен в соответствующем разделе Отчета.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных с использованием классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

5. Составление отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составлен отчет об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с внесенными Федеральными Законами изменениями и дополнениями в редакции от 22.07.2014), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| Сведения о Заказчике | |
|------------------------|--|
| Полное наименование | АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» |
| ИНН/КПП/ОГРН | ИНН 5075024061/КПП 507501001 ОГРН 1135075000444 Дата присвоения ОГРН 25.03.2013 г. |
| Юридический адрес | РФ, 143160, Московская область, г. Руза, пос. Дорохово, ул. Московская, д. 54 |
| Конкурсный управляющий | Серегина Юлия Евгеньевна, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 21.10.2020 года по делу №А41-56418/18с |

| Сведения об Исполнителе | |
|------------------------------------|---|
| Полное наименование | ООО «Институт независимой оценки» |
| ИНН/КПП | 7801123624/783901001 |
| Юридический и почтовый адрес | Юридический и почтовый адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова д. 23а офис 304 |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН | 1037800025834, дата присвоения 09.01.2003 г. |
| Сведения о страховании Исполнителя | САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» Полис к договору страхования №922/1800235199, срок действия договора страхования с 01.10.2020г. по 30.09.2021г. |
| Генеральный директор | Либровская О.В. |

| Сведения об Оценщике (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку) | |
|---|---|
| Фамилия, Имя, Отчество | Цветкова Ольга Анатольевна |
| Почтовый адрес Оценщика | г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, д.23а, офис 202 |
| Номер контактного телефона оценщика | 8 (812) 703-43-04, 8-921-319-94-76 |
| Адрес электронной почты Оценщика | ino7034304@mail.ru |
| Информация о членстве в СРО | Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 0288 от 20.11.2009 г. |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) ПП-I №050978 от 23.06.2008 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/1800664632, период страхования с 01.10.2020 г. по 30.09.2021 г. |

| | |
|----------------------------------|--|
| Квалификационный аттестат | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023056-1 от 25.06.21 г. по направлению «Оценка недвижимости». |
| ИНН/СНИЛС | |
| Стаж работы | С 2008г. |
| Выполняемая работа | Осмотр и фотофиксация объекта оценки, обоснование концепции оценки, проведение расчетов, составление Отчета об оценке |

Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении рыночной стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

Сведения об привлеченных специалистах.

Специалисты не привлекались.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В настоящем отчете приведены основные результаты аналитической работы оценщика. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

2. Методической основой оценки рыночной стоимости объекта являются Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, №7, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, №298, №299; от 25.09.2014г. №611, соответственно;

3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту.

5. Специальных измерений оценщиком не проводилось. Данные о количественных и качественных параметрах объекта оценки приведены на основании документов, предоставленных Заказчиком и на основании визуального осмотра. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

7. Сведения, полученные оценщиком из предоставленных ему документов и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки (дату, по состоянию на которую определяется стоимость). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщика о наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого объекта. Оценщик не может гарантировать, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

7.1. Особые условия и допущения

1. Выбор подхода (метода оценки) и, соответственно, оценка объекта выполнена исходя из документов, предоставленных Заказчиком. Поиск дополнительной информации по Объекту оценки Оценщиком не выполнялся. Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.

2. При определении стоимости Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких либо обременений и ограничений, связанных с осуществлением права собственности (владения, пользования, распоряжения).

3. Площади объектов приведены в соответствии с правоподтверждающими документами, предоставленными Заказчиком (Выписки из ЕГРН⁶).

4. В соответствии со информацией⁷, предоставленной Заказчиком, права на земельный участок не оформлены.

В соответствии с ФСО №7 «...6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).»

Анализ информации по объекту оценки позволяет Оценщику предположить о типичном праве на земельные участки – **право аренды**. Также, в связи с отсутствием правовых документов на земельный участок и непредоставлении иной информации от Заказчика, позволяющей установить площадные характеристики земельного участка для оцениваемых ОКСов, Оценщик пришел к выводу о возможности использования информации о площади земельного участка, приведенной в техническом паспорте, т.е. площади застройки.

Также, в соответствии с Земельным Кодексом РФ, ст. 35, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, исходя из имеющейся информации, в данном Отчете определялось право аренды на земельный участок.

Право аренды земельного участка в условиях рыночных отношений является ресурсом и товаром. Оно представляет собой комплекс прав арендатора, вытекающих из договора между арендодателем, являющимся собственником земельного участка, и арендатором, а также, в некоторых случаях, - и третьими лицами.

По договору аренды, согласно ст. 606 Гражданского кодекса (ГК) РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество на платной основе во временное владение и пользование, или же только во временное пользование. В ст. 607 ГК РФ оговорено, что законами могут устанавливаться дополнительные особенности предоставления в аренду участков земли и других обособленных природных объектов. Обязательным элементом договора аренды выступают данные об ее объекте, позволяющие определенно его установить, без таких данных договор не может считаться действительным.

В качестве арендодателей негосударственных земельных участков могут выступать их собственники – негосударственные юридические и физические лица. Собственниками же участков, находящихся в государственной собственности, являются уполномоченные государственные и муниципальные органы. Можно также взять в аренду участок у лица, которое уже его арендует.

В ст. 22 ЗК РФ (п.2) указано, что земельные участки, кроме земель, изъятых из оборота, могут предоставляться в аренду их собственниками. Земельные участки, изъятые из оборота, могут предоставляться в аренду только в исключительных случаях, которые установлены федеральным законодательством.

Существенным условием для заключения договора аренды земельного участка является размер арендной платы (ст. 65 ЗК РФ). Сроки, порядок и условия

⁶ См. Приложение 4

⁷ Дополнительная информация в отношении объектов оценки, отраженных в Задании на оценку № 4 к договору № 55-20/О “Об оказании услуг по оценке” от 17.12.2020 г. См. Приложение 4

внесения арендной платы за участки земли, которые находятся в частной собственности, устанавливаются договором аренды. При аренде же государственных и муниципальных земель эти условия определяются органами государственной власти соответствующего территориального субъекта РФ либо органами местного самоуправления.⁸

При этом, в связи с тем, что оценивается комплекс объектов, площадь застройки (площадь земельного участка, необходимого для функционирования объекта) определялась следующим образом:

Объект оценки «Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ с кадастровым номером 50:18:0080415:148», расположен на земельном участке с кадастровым № 50:18:0080415:1444, что подтверждается данными с сайта Росреестра⁹. Площадь земельного участка с кадастровым № 50:18:0080415:1444 составляет 15 кв.м. (земельный участок поставлен на кадастровый учет 18.01.2013 года). Скриншот данных с сайта Росреестра представлен ниже

| Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос | |
| Кадастровый номер: | 50:18:0080415:1444 |
| Статус объекта: | Учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 18.01.2013 |
| Категория земель: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование: | для размещения трансформаторной подстанции КТП 183 |
| Площадь: | 15 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 4831,95 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2018 |
| Дата внесения стоимости: | 16.01.2019 |
| Адрес (местоположение): | Московская область, Можайский район, сельское поселение Борисовское, в районе д. Язево, КТП 183 |
| Дата обновления информации: | 25.03.2021 |

Таким образом, для объекта «Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ с кадастровым номером 50:18:0080415:148» в расчетах при оценке земельного участка использовалась площадь 15 кв.м.

Объект оценки «Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, кад. № 50:18:0080415:1662» расположен на земельном участке с кадастровым № 50:18:0080415:49, площадь земельного участка составляет 1 279 876 кв.м., земли лесного фонда.

⁸ <https://www.landatlas.ru/help/pravo-arendy-zemelnogo-uchastka.htm#ixzz6q7iFbjXT>

⁹ <https://rosreestr.gov.ru/>

В то же время объект оценки расположен в зоне Зона П (Производственная зона) общей площадью 7 844,65 кв.м., что подтверждается данными с сайта <https://rgis.mosreg.ru/>¹⁰.



Объект оценки – это гараж, который относится к сегменту производственно-складской недвижимости и ключевой составляющей эффективности производственно – складских объектов является не само здание, а земельный участок со схемой возможного движения автотранспорта. Недостаток земельных площадей для передвижения автотранспорта, мест для загрузки и стоянок будет значительно снижать стоимость самого производственно-складского объекта. На развитых рынках недвижимости у эффективного производственно-складского объекта для достаточной маневренности коэффициент застройки должен составлять 2,5:3,5 (отношение площади земельного участка к площади здания)¹¹.

Таким образом, для объекта оценки «Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, кад. № 50:18:0080415:1662» в расчетах при оценке земельного участка использовалась площадь, в соответствии с пропорцией, приведенной выше. Коэффициент застройки принят равным 3 (на уровне среднего значения). Площадь земельного участка составила 1606,8 кв.м.

Таким образом, общая площадь земельного участка, принимаемая в расчетах, составила 1621,8 кв.м.

¹⁰ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:18:0080415:49&tab=planning>

¹¹ <https://arenta-group.com/showarticle/75.html>

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Оценка объекта выполнена с соблюдением и на основании следующих стандартов оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297;

Федеральный стандарт оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298;

Федеральный стандарт оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299.

Федеральный стандарт оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Стандарты саморегулируемых организаций

Стандарты и правила оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), Федеральным стандартам оценки (№№1-3,9):

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости объекта оценки** определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости объекта оценки** определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся:

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

В соответствии с ФСО №10 к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от

использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Определение права собственности.

Право собственности определено в соответствии со ст. 209 ГК РФ:

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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

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

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

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

Определение права аренды земельного участка.

Описание права аренды земельного участка приведено в п. 7.1 (4).

10. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При оценке и подготовке Отчета использовалась информация Заказчика.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- инвентаризационная опись имущества от 11.12.2020г.,
- выписки из ЕГРН от 27.01.2020г. № 67-00-4001/5001/2020-0259 (на здания),
- технические паспорта:

| №п/п | Наименование объекта | | Технический паспорт |
|------|----------------------|---|-----------------------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | 5697211 от 16.04.2009 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | 5697212 от 16.04.2009 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | 4336161 от 24.01.2008 |

Копии документов представлены в Приложении 4 настоящего Отчета.

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5.

Рыночная информация, используемая при оценке, приведена в Приложении 2.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

11.1. Сведения об имущественных правах.

Имущественные права на дату оценки: оценивается право собственности.

Сведения о Собственнике

Акционерное Общество «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» (АО «ДЭП №5)

Юридический адрес: РФ, 143160, Московская область, г. Руза, пос. Дорохово, ул. Московская, д. 54

ИНН 5075024061

КПП 507501001

ОГРН 1135075000444

Дата присвоения ОГРН 25.03.2013 г.

11.2. Сведения об обременениях.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

Согласно информации Заказчика каких-либо ограничений (обременений) не зарегистрировано.

Оценка выполнена, исходя из предположения отсутствия ограничений (обременений) на объект оценки (сервитуты, права третьих лиц и т.п.).

11.3. Сведения об объекте оценки

Состав Объекта оценки

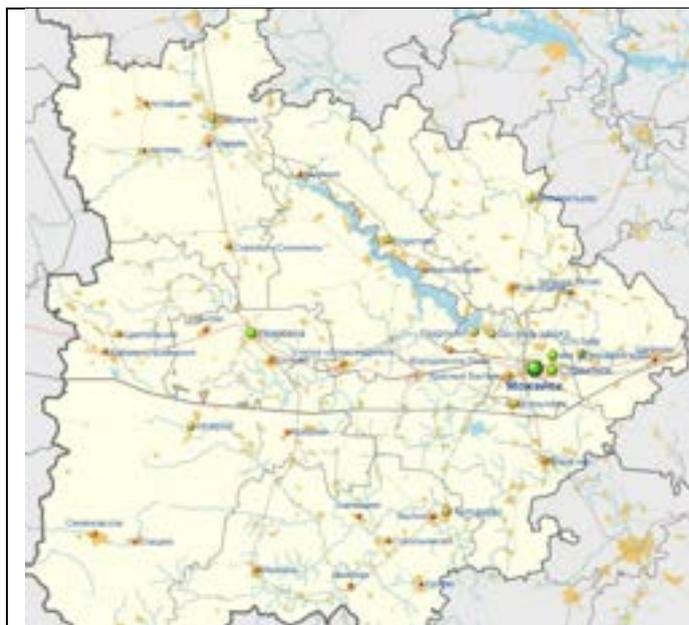
| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Инвентарный номер | Балансовая стоимость на 18.12.2020г., руб. | |
|-------|----------------------|--|---|---|--------------------|--|------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Минского шоссе | 535,6 | 50:18:0080415:1662 | 131:041-9562-1, лит А | 0,00 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной лавшей 0,4 кВ, назначение нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв м протяженность 0,346 км. | 50:18:0080415:148 | 131:041-12189-2, лит Л | 0,01 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 131:041-15930, лит 136Л | 0,01 |

Местоположение Объекта оценки.

Объект оценки расположен в Московской области, Можайский район, в районе пос. Дорожно-эксплуатационного участка, 108 км Минского шоссе (примерно 92 км от МКАД).

| | |
|--|--|
| | <p>Можайский район¹² — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие в Московской области России до февраля-марта 2018 года.</p> |
|--|--|

¹² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Можайский район \(Московская область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Можайский_район_(Московская_область))



8 февраля 2018 года Законом Московской области № 1/2018-ОЗ от 27 января 2018 года, соответствующее муниципальное образование Можайский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование Можайский городской округ.

Площадь района составляет 2627,28 км². Район граничит с городским округом Шаховская, Рузским городским округом, Волоколамским и Наро-Фоминским районами Московской области, а также с Гагаринским и Тёмкинским районами Смоленской области, Износковским и Медынским районами Калужской области.

| Численность населения | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1931 ^[13] | 1939 ^[14] | 1959 ^[15] | 1970 ^[16] | 1979 ^[17] | 1989 ^[18] | 2002 ^[19] |
| 57 962 | ↗59 371 | ↗73 517 | ↘53 024 | ↘46 034 | ↘42 593 | ↗70 303 |
| 2006 ^[20] | 2009 ^[21] | 2010 ^[22] | 2011 ^[23] | 2012 ^[24] | 2013 ^[25] | 2014 ^[26] |
| ↘69 640 | ↘69 627 | ↗72 745 | ↘72 661 | ↔72 661 | ↘72 521 | ↘72 465 |
| 2015 ^[27] | 2016 ^[28] | 2017 ^[29] | 2018 ^[4] | | | |
| ↘72 248 | ↘71 947 | ↘71 535 | ↘70 869 | | | |

Можайский район имеет многоотраслевую промышленность, выпускающую десятки наименований различной продукции. Обработывающая промышленность представлена 42 предприятиями крупного, среднего и малого бизнеса. Крупнейшие промышленные предприятия:

- ОАО «Можайский полиграфический комбинат»
- ОАО «Можайский МИЗ» (медико-инструментальный завод)
- Лёгкая промышленность:
- ЗАО «Франт» (пошив одежды)
- Промышленность строительных материалов:
- ООО «Бородино-пласт» (водонапорные трубы из полиэтилена)
- ДОО «198 КЖИ».
- ЗАО «Кселла-Аэроблок-Центр Можайск» (газобетонные блоки YTONG)
- ООО «Озон» (производство бетона)
- Предприятия пищевой промышленности:
- ЗАО ЗСМ «Можайский»
- ОАО «Можайский мяскокомбинат»

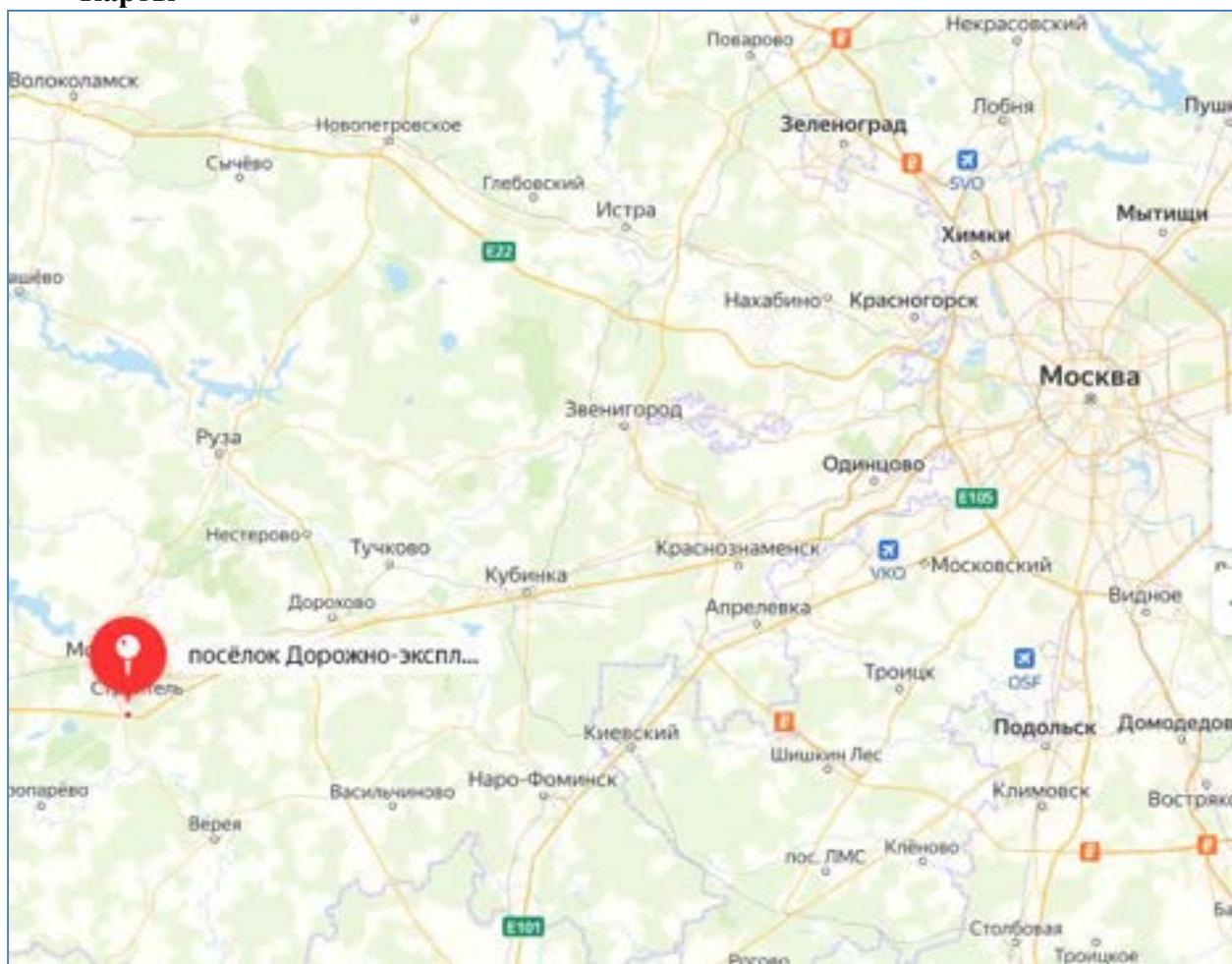
- ЗАО «Бородино» (безалкогольные и слабоалкогольные напитки)
- ЗАО «Памрост»
- ООО «Можайский Шампиньон»
- Торговый дом «Родное поле»
- ММП «АИДА»
- Молокозавод в п. Уваровка

Через район проходят Московско-Смоленская железная дорога, Минское и Можайское шоссе, связывающие район со столицей.

Объект расположен в пос. Дорожно-эксплуатационного участка — посёлок сельского типа в Можайском районе Московской области, в составе Сельского поселения Борисовское.

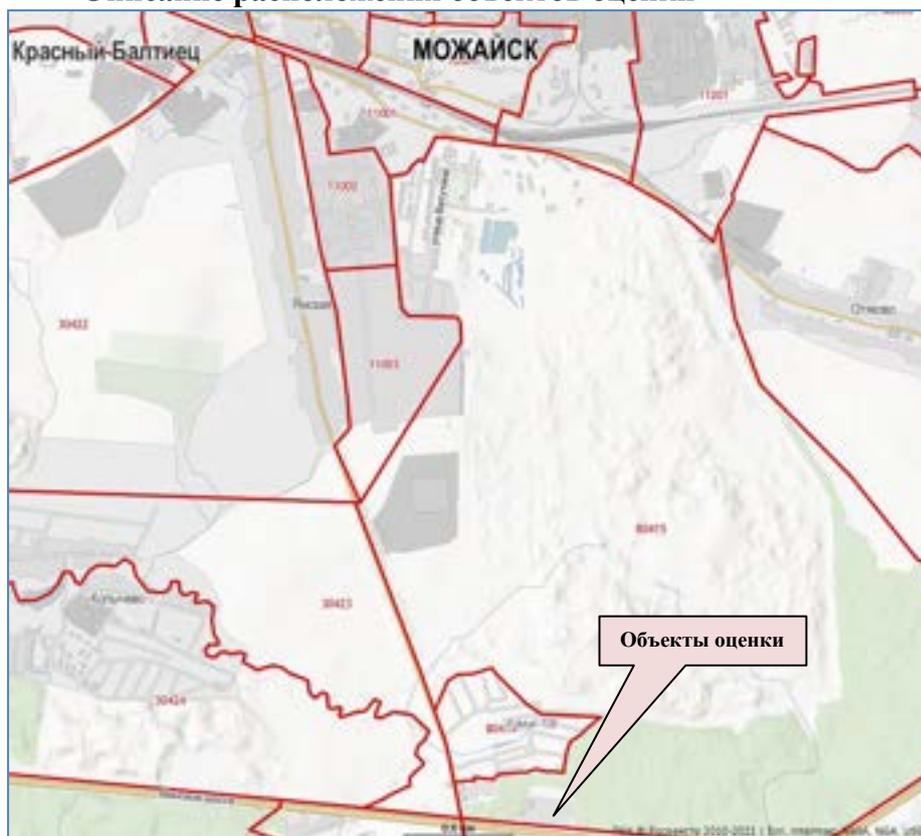
Посёлок расположен в центральной части района, примерно в 4 км к югу от Можайска, на 108 км, у северной стороны автотрассы **М1 Беларусь**.

Карты¹³



¹³ Yandex.ru/maps

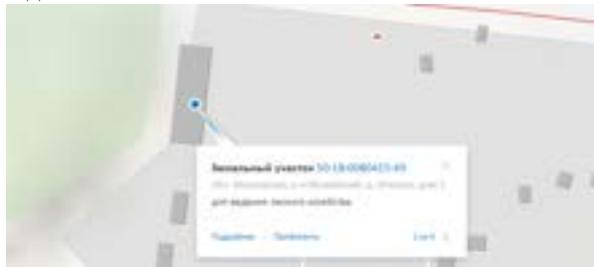
Описание расположения объектов оценки¹⁴



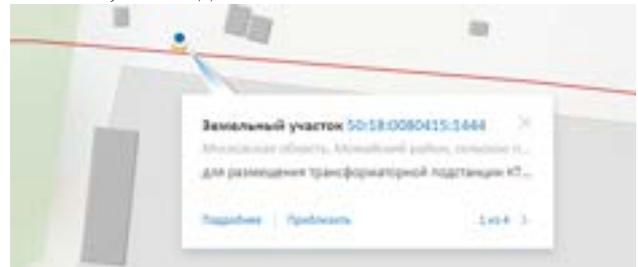
¹⁴ Информация Росреестра www.rosreestr.ru



Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими
кад. №50:18:0080415:1662



Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной
линией 0,4 кВ кад. №50:18:0080415:148



Описание объекта оценки¹⁵.

Описание приведено в соответствии с предоставленной Заказчиком информации (см. п. 10), а также по результатам визуального осмотра объектов и Актами осмотра зданий¹⁶.

Объектом оценки является недвижимое имущество:

- Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими 50:18:0080415:1662;

Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими 50:18:0080415:1662

| Характеристика | Параметр |
|---------------------------|----------|
| Год постройки | н/д |
| Этажность | 1 |
| Общая площадь, кв.м | 535,6 |
| Строительный объем, куб.м | 2 916 |

| Наименование конструктивных элементов | Описание элемента |
|---|---|
| Фундамент | Бетонные блоки |
| Стены и перегородки | Кирпичные |
| Перекрытия | Сборные ж/б плиты |
| Крыша | Волнистые асбестоцементные листы |
| Полы | Бетонные |
| Проемы | Пластиковые окна Мет. Ворота, обшиты досками |
| Отделочные работы | Штукатурка окраска |
| Санитарно и электротехнические устройства | Все коммуникации |
| Прочее | н/д |

Состояние¹⁷: удовлетворительное.

- Трансформаторная подстанция (ТП-183) площадью 7,4 кв.м с кабельной линией 0,4 кВ 50:18:0080415:148;

ТП

Экспликация к плану зданий (сооружений)

| Литера № на плане | Наименование зданий и сооружений | Назначение | Этажность | | Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м.) | Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м.) | Объем (куб.м.) | Материал стен | Фундамент | Год постройки | Идентификационный номер бул. учета | Высшая стоимость на 2008год, руб. |
|-------------------|----------------------------------|------------------|-----------|-----------|---|---|----------------|---------------|-----------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | | | Надземная | Подземная | | | | | | | | |
| Б | Трансформаторная подстанция №183 | производственное | 1 | - | - | 2,6 | - | металл | ж/бетон | 1959 | 802 | |

Кабельная линия протяженностью 0,146км

Состояние: удовлетворительное

- Линия наружного освещения 0,4 кВ 50:18:0080415:141;

¹⁵ Площади приведены по данным Выписок из ЕГРН, строительный объем – по данным Технических паспортов, информация по конструктивным элементам – по данным Технических паспортов

¹⁶ Состояние по данным визуального осмотра и Актами осмотра зданий (помещений). См. Приложение 6.

¹⁷ Общее состояние объекта в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа приведена в п. 4.2.2 при расчете физического износа)

| Наименование линий электропередач | Напряжение, кВ | Протяженность трассы, м. | | | | | Протяженность электрических цепей, м. | Опоры | | Год ввода в эксплуатацию | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|--|-----------------|----------------|---------------------------------------|------------|----------|--------------------------|-----------------|
| | | Всего: | в том числе | | | одностеppedных | | двухцепных | Материал | | количество, шт. |
| | | | Кабельных линий в грунте и подземных | Кабельных линий в коллекторе или канализации | воздушных линий | | | | | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| Линия наружного освещения 0,4 кВ | 0,4 | 213,0 | - | - | 213,0 | - | 213,0 | ж/бетон | 7 | 1969 | |

Состояние: удовлетворительное

11.4. Сведения об использовании объекта оценки

Объект оценки по состоянию на дату оценки здание не используется (отсутствует спрос на Объект оценки). ТП и линия наружного освещения функционируют.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

Согласно требованиям, п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

По мнению Оценщика, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости Санкт-Петербурга и России в целом, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установлению справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономические факторы разделен на Российскую Федерацию и Региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

12.2. Основные тенденции социально-экономического развития РФ ноябрь 2020г.¹⁸

Основные показатели

¹⁸ Данные Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3fc2f0jo/oper-11-2020.pdf>

| | Ноябрь 2020 г. | В % к | | Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г. | Справочно | | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--|---|--------------------|---|
| | | ноябрю 2019 г. | октябрю 2020 г. | | ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г. | октябрю 2019 г. | январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г. |
| Индекс промышленного производства | | 97,4 | 99,9 | 97,0 | 101,4 | 96,8 | 103,4 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 542,6 | 97,9 | 61,0 | 101,5 | 106,0 | 58,2 | 104,2 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 458,3 | 97,8 | 97,3 | 94,6 | 98,8 | 95,7 | 100,9 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 217,4 | 101,8 | 97,3 | 97,3 | 96,8 | 96,0 | 100,4 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 2998,7 | 96,9 | 98,8 ³⁾ | 95,9 | 102,6 | 100,5 | 101,9 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 772,4 | 86,3 | 99,9 ³⁾ | 82,3 | 100,3 | 100,6 | 100,3 |
| Индекс потребительских цен | | 104,4 | 100,7 | 103,2 | 103,5 | 100,3 | 104,6 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 102,4 | 101,0 | 96,5 | 93,7 | 99,2 | 103,6 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 4,6 ⁴⁾ | 131,6 | 98,3 | 124,5 | 96,0 | 100,9 | 94,8 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 3,1 ⁴⁾ | в 4,7р. | 90,3 | в 3,2р. | 100,5 | 103,0 | 103,0 |

3) Данные уточнены в связи с предоставлением респондентами скорректированной информации.
4) Предварительные данные.

| | Октябрь 2020 г. | В % к | | Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г. | Справочно | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|--|---|---------------------|---|
| | | октябрю 2019 г. | сентябрю 2020 г. | | октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г. | сентябрю 2019 г. | январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г. |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США | 50,0 | 82,0 | 98,2 | 83,1 | 97,0 | 107,9 | 97,2 |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 28,2 | 76,2 | 92,5 | 77,3 | 89,6 | 104,4 | 95,0 |
| импорт товаров | 21,8 | 91,2 | 106,5 | 92,8 | 111,2 | 113,8 | 100,9 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 49539 | 104,5 | 100,2 | 105,6 | 107,7 | 102,1 | 107,3 |
| реальная | | 100,5 | 99,8 | 102,4 | 103,8 | 102,0 | 102,5 |

Основные выводы.

Производство ВВП.

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2020 года. Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 542,6 млрд рублей, в январе-ноябре 2020 г. - 5693,9 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8207,8 млрд рублей, или 99,7%.

В январе-ноябре 2020 г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 4908,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2318,2 млрд, автомобильного - 239,0 млрд, морского - 38,5 млрд, внутреннего водного - 58,3 млрд, воздушного - 6,4 млрд, трубопроводного - 2248,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд рублей, или 95,9%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹) (по методологии платежного баланса), в октябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,0 млрд долларов США (3881,5 млрд рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд долларов (2190,6 млрд рублей), импорт - 21,8 млрд долларов (1690,9 млрд рублей).

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в ноябре 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В ноябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, **численность постоянного населения** Российской Федерации на 1 ноября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 18,4% компенсировал естественную убыль населения.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Перспективы рынка недвижимости¹⁹

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры

¹⁹ <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20ноябрь.pdf>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2020 года.

господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно осязателен рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитости покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

12.3. Социально-экономические показатели развития Московской области в январе-сентябре 2020г.

Социально-экономическое развитие Московской области за январь-сентябрь 2020 года²⁰

В связи со сложившейся в стране и мире эпидемиологической и сопутствующей ей экономической кризисной ситуацией в Московской области по итогам января-сентября 2020 года отмечается замедление темпов роста или сокращение показателей развития отдельных базовых отраслей экономики. Производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 5,7%, в том числе обрабатывающие производства – на 7,7%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов – на 2,5%, добыча полезных ископаемых – на 0,6%. Производственная деятельность по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха снизилась на 10,2%. Скота и птицы на убой (в живом весе) за отчетный период произведено на 0,7% меньше, чем в январе-сентябре 2019 года, на 0,1% меньше яиц, при этом производство молока увеличилось на 4,7%. Объем строительных работ вырос в сопоставимых ценах на 19,2% к соответствующему уровню 2019 года. Вместе с тем ввод в действие жилья за счет всех источников финансирования снизился на 23,4%. Отмечено снижение активности на рынке товаров и услуг, как следствие, отрицательная динамика основных показателей: оборот оптовой торговли

²⁰ <https://mef.mosreg.ru/download/document/8987240> Дата публикации 02.12.2020

снизился на 1,2%; розничный товарооборот – на 4,1%; объем платных услуг – на 18,8%; оборот общественного питания – на 24,8%. В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 2,2% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 3,2%, непродовольственные – на 2,5%, услуги – на 1%. По сравнению с январем-сентябрем 2019 года среднемесячная заработная плата в экономике выросла на 1,4%, среднесписочная численность работников увеличилась на 1,8%. Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2020 года составила 148,6 тыс. человек, что в 7 раз превышает уровень соответствующего периода прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 3,57% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

В январе-сентябре 2020 года индекс промышленного производства составил 105,7% к аналогичному периоду прошлого года, в том числе по в: добыче полезных ископаемых – 100,6%, обрабатывающих производствах – 107,7%, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 89,8%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 102,5%. Общий объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 337,7 млрд. рублей, что на 4,2% больше, чем в январе-сентябре прошлого года. Добывающий комплекс региона представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции которой в отчетном периоде составил 9,5 млрд. рублей. Обрабатывающие производства являются крупнейшей промышленной отраслью Московской области, их доля в общем объеме отгруженной промышленной продукции в январе-сентябре 2020 года составила 88,1%, или 2 059 млрд. рублей. Положительная динамика наблюдается во многих видах экономической деятельности, относящихся к обрабатывающим отраслям. По сравнению с январем-сентябрем 2019 года рост на 10% и более отмечен в производстве: компьютеров, электронных и оптических приборов – на 28,9%; готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 22,7%; электрического оборудования – на 19,4%; резиновых и пластмассовых изделий – на 16,6%; химических веществ и химических продуктов – на 15,9%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 15,3%; лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 12,7%; кокса и нефтепродуктов – на 11,1%. Объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-сентябре 2020 года составил 207,5 млрд. рублей. За отчетный период производство, передача и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха выросло на 5,7%, электроэнергии – снизилось на 3,5%, производство и распределение газообразного топлива – на 6,6%. Объем выполненных в январе-сентябре 2020 года работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 61,7 млрд. рублей. За отчетный период положительная динамика отмечалась в производственной деятельности по сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья (рост относительно января-сентября 2019 года на 1%), сбору и обработке сточных вод (на 3,4%), забору, очистке и распределению воды (рост на 6,8%). При этом существенно выросло предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов, – в 4,4 раза.

Развитие сельского хозяйства

Производство молока в хозяйствах всех категорий увеличилось на 4,7% и составило 527,3 тыс. тонн, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 468,9 тыс. тонн (рост на 4,8%), в крестьянских (фермерских) хозяйствах – 20,5 тыс. тонн (рост на 5,7%), в хозяйствах населения – 38 тыс. тонн (рост на 2,7%). Объем производства скота и птицы на убой составил 228 тыс. тонн (99,3% к уровню января-сентября 2019 года), яиц – 100 млн.

штук (99,9%). поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий увеличилось на 2,1% (204,6 тыс. голов), в том числе коров – на 1,2% (96 тыс. голов), свиней – на 4,6% (344,8 тыс. голов). поголовье овец и коз выросло на 6,9% и составило 72,6 тыс. голов, птицы – на 7,6% (11 млн. голов). Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 5 801 килограмм против 5 477 килограммов в соответствующем периоде 2019 года (рост на 5,9%). По сравнению с соответствующим периодом 2019 года пищевой и перерабатывающей промышленностью увеличено производство мяса и субпродуктов (на 32,8%), консервов мясных (на 24%), масла сливочного (на 46,1%), хлеба и хлебобулочных изделий, включая полуфабрикаты (на 6,3%). Проводится планомерная работа по выявлению и вводу в оборот выбывших сельскохозяйственных угодий. По итогам января-сентября 2020 года фактически вовлечено в сельскохозяйственный оборот 29,6 тыс. га неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения.

Инвестиции

По итогам января-сентября 2020 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно января-сентября 2019 года снизился на 17,7% и составил 580,8 млрд. рублей. Основным источником инвестиций в основной капитал в отчетном периоде были собственные средства организаций, которые составили 52,7% от общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали бюджетные средства (30,5%), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (25,3%), прочие (19%), кредиты банков (18,9%), заемные средства других организаций (5,7%). Наибольшие объемы инвестирования приходились на здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 45,4% (в январе-сентябре 2019 года – 39,1%), машины и оборудование – 34,3% (36,8%), жилищное строительство – 16,3% (19,5%).

Строительство

По итогам января-сентября 2020 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 403,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 19,2% выше соответствующего уровня предыдущего года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 13,8 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 8 310 тыс. кв. метров. В структуре строительства зданий нежилого назначения основную долю по объему введенных площадей составляли коммерческие (34,7%) и промышленные сооружения (35,2%). За счет нового строительства введены в действие следующие мощности и объекты: производственного назначения помещения для крупного рогатого скота – на 1,3 тыс. мест, инкубатор по выведению цыплят на 58 млн. штук, хранилища для картофеля, овощей и фруктов для организаций сельского хозяйства – на 0,5 тыс. тонн единовременного хранения, для организаций торговли – на 17 тыс. тонн единовременного хранения, мощности по производству готовых лекарственных препаратов – на 0,9 млн. штук, мощности по производству керамической плитки – на 4,5 млн. кв. метров плитки, мощности по производству пищевых продуктов: хлебобулочных изделий – на 21 тонну в сутки, кондитерских изделий – на 7,5 тысяч тонн, линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 3,4 километра, напряжением до 35 кВ – 438,9 километра (из них напряжением 6-20 кВ – 170,1 километра, напряжением 0,4 кВ – 268,4 километра), трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ.А – 64,8 тыс. кВ.А, 2 станции технического обслуживания легковых автомобилей, автоцентры площадью 4 тысячи кв. метров, комплекс дорожного сервиса, 2 автомойки на 6 моечных мест, автозаправочные станции – 7 единиц, автомобильные дороги с твердым покрытием – 19,2 километра, мосты – 2 единицы на 1 149,7 погонного метра, общетоварные склады – 1 119,2 тыс. кв. метров общей площади, городские АТС – на 0,3 тыс. номеров, антенно-

мачтовые сооружения для сотовой связи – 481 штука, башни сотовой связи – 37 штук, волоконно-оптические линии связи (передачи) – 6 километров, капитальные гаражи – 9 единиц на 1,6 тыс. машиномест, торговые предприятия – 50,9 тыс. кв. метров общей площади, рынки и павильоны на 64 места; социально-культурного назначения внутрихозяйственные водопроводы – 0,2 километра, водопроводы – 15,3 тыс. куб. метров воды в сутки, водопроводные сети – 6 километров, канализация – 7,1 тыс. куб. метров сточных вод в сутки, канализационные сети – 7,9 километра, газовые сети – 354,5 километра, теплоснабжение – 100,4 Гигакал/час, тепловые сети – 1,3 километра, амбулаторно-поликлинические организации – на 3,3 тыс. посещений в смену (в том числе детские поликлиники – на 0,9 тыс. посещений в смену), санатории – на 48 мест, медицинские центры – 5,2 тыс. кв. метров, физкультурно-оздоровительные комплексы – 3 единицы, стадионы – на 2,5 тысячи мест, плавательный бассейн на 988 кв. метров площади зеркала воды, спортивные залы общей площадью 6 тысяч кв. метров, профессиональные образовательные организации – на 6,96 тыс. кв. метров общей площади учебно-лабораторных зданий, общеобразовательные организации – на 9,3 тыс. ученических мест, дошкольные образовательные организации – на 2 270 мест, музыкальные школы – на 1 450 мест, учреждения культуры клубного типа – на 595 мест, культовые сооружения – 2 единицы, торгово-развлекательные центры – 10,3 тыс. кв. метров общей площади, торгово-офисные центры – 108,9 тыс. кв. метров общей площади, торгово-выставочные комплексы – 36,3 тыс. кв. метров общей площади, предприятия общественного питания на 116 посадочных мест, дома отдыха – на 267 мест. В январе-сентябре 2020 года на территории Московской области за счет всех источников финансирования введено 59,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых домов составила 4 411,5 тыс. кв. метров, что на 23,4% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, из них 182,4 тыс. кв. метров – построенные населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья за счет собственных и заемных средств составил 2 116 тыс. кв. метров (или 48% от общего объема введенного жилья). В рамках реализации договоров о развитии застроенных территорий переселено 3,9 тыс. кв. метров ветхого жилья. В соответствии с Законом Московской области № 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области» осуществляется контроль за сроками завершения строительства объектов, признанных проблемными. За январь-сентябрь 2020 года восстановлены права 2 390 дольщиков по 25 многоквартирным жилым домам, осуществлен возврат денежных средств 90 гражданам.

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (27% по итогам 2018 года). Внешние и внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса привели к временному снижению производства и потребления в экономике. Так, в целях предотвращения распространения на территории Московской области новой коронавирусной инфекции COVID-19, постановлением Губернатора Московской области от 12.03.2020 № 108-ПП «О введении в Московской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и некоторых мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-2019) на территории Московской области» (далее – постановление Губернатора № 108-ПП) с 28.03.2020 была приостановлена работа объектов розничной торговли, за исключением аптек и аптечных пунктов, объектов розничной торговли, в которых осуществляется заключение договоров на оказание услуг связи и реализация связанных с

такими услугами средств связи (в том числе мобильных телефонов, планшетов), специализированных объектов розничной торговли, реализующих медицинские и оптико-офтальмологические изделия (оборудование), зоотовары, объектов розничной торговли в части реализации продовольственных товаров и (или) непродовольственных товаров первой необходимости, указанных в приложении 2 к настоящему постановлению, а также за исключением продажи товаров дистанционным способом, в том числе с условием доставки, и нестационарных торговых объектов, расположенных в зданиях и на территории вокзалов, автовокзалов, автостанций, остановочных пунктах, в части продажи средств индивидуальной защиты органов дыхания (маски, респираторы) и рук (перчатки), продажи средств индивидуальной защиты органов дыхания (маски, респираторы) в автомобильном транспорте городского и пригородного сообщения. Также до 29.05.2020 была прекращена деятельность ярмарок, реализующих непродовольственные товары, в связи с чем количество проведенных ярмарок сократилось почти на 80%. Произошло снижение доли работающих нестационарных торговых объектов, реализующих непродовольственные товары, не вошедшие в перечень товаров первой необходимости, почти на 5%. Данные обстоятельства непреодолимой силы негативно сказались на торговой отрасли. В июне 2020 года возобновилось проведение ярмарок, количество которых возросло до 76% от среднемесячного количества ярмарок, организуемых до введения режима повышенной готовности. Обследование конъюнктуры и деловой активности организаций розничной торговли в III квартале 2020 года показало, что экономическая ситуация на потребительском рынке Московской области по сравнению со II кварталом 2020 года улучшается. Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в сфере торговли, по сравнению со II кварталом 2020 года увеличился на 10,9 процентных пункта и достиг 2,6%. Оборот розничной торговли Московской области в январе-сентябре 2020 года составил 1 854,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,1% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. Наибольший рост показали субъекты среднего предпринимательства с основным видом деятельности «розничная торговля», оборот которых в сопоставимой оценке достиг 170,7%. В общем объеме розничного товарооборота: 98,9% приходилось на торгующие организации и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка (относительно января-сентября 2019 года их оборот снизился на 3,9%), 1,1% – на розничные рынки и ярмарки (снижение оборота на 21,3%). В товарной структуре оборота розничной торговли 53,8% занимали непродовольственные товары (снижение к соответствующему периоду 2019 года на 3,5% в сопоставимых ценах) и 46,2% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4,8%). За январь-сентябрь 2020 года в Московской области проведено 1 569 ярмарок, из них: 1 184 – универсальные, 271 – тематические, 114 – сельскохозяйственные, а также социальные ярмарочные мероприятия «Ценопад» (проведено 12 ярмарок на территории 10 городских округов Московской области). В январе-сентябре 2020 года общий оборот оптовой торговли составил 5 082,3 млрд. рублей со снижением относительно соответствующего периода прошлого года на 1,2%. В структуре оптового товарооборота на организации с основным видом деятельности «Оптовая торговля» приходилось 73,7%. В отчетном периоде оборот оптовой торговли данных организаций увеличился на 0,4%. При этом по организациям других видов экономической деятельности оборот снизился на 5,6%. Оборот общественного питания по итогам января-сентября 2020 года уменьшился относительно аналогичного периода 2019 года на 24,8% и составил 73,5 млрд. рублей. В отчетном периоде населению Московской области оказано платных услуг на сумму 336,5 млрд. рублей, что на 18,8% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. Наибольшая доля в их структуре традиционно приходилась на коммунальные (22,6% от общего объема), бытовые (18,8%) и жилищные (11%) услуги. Также 9% общего объема платных услуг составляли медицинские услуги, 8,1% – транспортные, 6,6% – услуги

системы образования. 5,4% – телекоммуникационные услуги. В целях недопущения распространения новой коронавирусной инфекции постановлением Губернатора № 108-ПГ с 28.03.2020 была приостановлена работа предприятий бытового обслуживания, предусматривающих очное присутствие гражданина, за исключением услуг, оказываемых дистанционным способом. По мере улучшения эпидемиологической обстановки происходило поэтапное снятие ограничений. В первую очередь возобновили работу предприятия по техническому обслуживанию автотранспортных средств, затем были сняты ограничения с работы ателье, химчисток, прачечных, банных объектов, парикмахерских и салонов красоты и иных предприятий бытовых услуг. В период распространения новой коронавирусной инфекции для предприятий сферы услуг приняты федеральные и региональные меры поддержки. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года сократился объем практически всех видов платных услуг, оказанных населению, кроме юридических (рост на 16,1%), курьерских и услуг почтовой связи (рост на 15,1%). Бытовых услуг предоставлено населению на общую сумму 54,1 млрд. рублей, из них 51,5% приходилось на ремонт и строительство жилья, 30% – на техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования, 7,6% – на услуги парикмахерских. Рост объема бытовых услуг отмечен только в сфере ритуальных услуг (на 26,3%). Более чем вдвое снизились объемы услуг: химической чистки и крашения, услуг прачечных – в 2,1 раза, по ремонту и пошиву швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонту, пошиву и вязанию трикотажных изделий – в 2,4 раза, по ремонту и обслуживанию бытовой техники – в 3,4 раза. По сравнению с январем-сентябрем 2019 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 2,2%, в том числе продукты питания подорожали на 3,2%, непродовольственные товары – на 2,5%, услуги – на 1%. Уровень цен на социально значимые продукты питания в Московской области ниже, чем в городе Москве. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в сентябре 2020 года составила 4 445,53 рубля (рост на 5% к сентябрю предыдущего года), а в городе Москве – 5 309,06 рубля, что на 863,53 рубля выше, чем в Московской области.

Уровень жизни населения. Труд и занятость

В январе-сентябре 2020 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 55 230 рублей, или 101,4% к соответствующему периоду 2019 года. Реальная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) составила 99,2%. Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (82 899,3 рубля, превышение среднеобластного значения в 1,5 раза), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (73 551,5 рубля, в 1,33 раза), деятельность в области информации и связи (71 467,1 рубля, в 1,29 раза). Также выше среднеобластного уровня заработная плата была в добыче полезных ископаемых (65 104,6 рубля, превышение на 17,9%), здравоохранении и предоставлении социальных услуг (64 805,7 рубля, на 17,3%), транспортировке и хранении (61 960 рублей, на 12,2%), производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (58 920,2 рубля, на 6,7%), обрабатывающих производствах (55 564,4 рубля, на 0,6%). Ниже среднеобластного уровня размер заработной платы в организациях, относящихся к следующим видам экономической деятельности: административная деятельность и сопутствующие дополнительные услуги – на 39% (33 685,5 рубля), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – на 36,9% (34 826 рублей), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – на 27,1% (40 282,5 рубля), сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – на 19,1% (44 664,9 рубля), деятельность по операциям с недвижимым имуществом – на 15,8% (46 516,7 рубля), строительство – на 14,6% (47 183,9 рубля),

образование – на 11,1% (49 076 рублей), оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – на 5,4% (52 252,1 рубля), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – на 4,4% (52 782 рубля), государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение – на 4,2% (52 912,4 рубля). Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в январе-сентябре 2020 года составила 2 310,9 тыс. человек, что на 1,8% выше уровня соответствующего периода 2019 года. Наибольшая занятость населения отмечается в промышленности – 23% общей среднесписочной численности работников (в частности, в обрабатывающей отрасли – 18,6%), торговле – 18,7%, образовании – 8,8%, транспортировке и хранении грузов – 8,6%, здравоохранении и социальных услугах – 7,7%, сфере профессиональной, научной и технической деятельности – 6,3%, государственном управлении и обеспечении военной безопасности, социальном обеспечении – 5,7%, строительстве – 4,7%, деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 4,3%. По данным выборочных обследований по проблемам занятости (по методологии Международной организации труда) в июле-сентябре 2020 года численность рабочей силы в Московской области насчитывала более 4,14 млн. человек, из них занятых – 3,97 млн. человек. Уровень общей безработицы в Московской области один из самых низких в стране – 4% от численности рабочей силы (в среднем по России – 6,3%). Уровень официально зарегистрированной безработицы по состоянию на конец сентября 2020 года составил 3,57%. В целях снижения уровня безработицы в январе-сентябре 2020 года центрами занятости населения реализованы следующие мероприятия: временно трудоустроены на общественные работы 1 101 безработный гражданин, на временные рабочие места – 342 безработных гражданина, несовершеннолетних граждан в возрасте 14-18 лет – 11 615 человек (в свободное от учебы время); государственную услугу по содействию самозанятости безработных граждан получили 1 032 человека; оказана единовременная финансовая помощь 255 из 260 безработных граждан, зарегистрировавшихся в качестве индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, либо зарегистрировавших крестьянское (фермерское) хозяйство (открывших собственное дело); направлено на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование с целью дальнейшего трудоустройства 4 633 безработных гражданина. Всего при содействии государственной службы занятости в январе-сентябре 2020 года трудоустроено 37,5 тыс. человек, из них безработных – 32,8 тыс. человек, или 87,5%. Заявленная работодателями потребность в работниках на конец сентября 2020 года составила 51,4 тыс. человек.

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в январе-сентябре 2020 года составил 22 665,4 млн. долларов США, уменьшившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10,7%. Экспорт товаров из Московской области составил 4 875,4 млн. долларов США (снижение относительно января-сентября 2019 года на 7,3%), в том числе в государства СНГ – 2 987,2 млн. долларов США (рост на 5,2%), страны дальнего зарубежья – 1 888,3 млн. долларов США (снижение на 22%). Импорт товаров в Московскую область составил 17 789,9 млн. долларов США (снижение относительно января-сентября 2019 года на 11,6%), в том числе из государств СНГ – 1 871,9 млн. долларов США (снижение на 7,5%), стран дальнего зарубежья – 15 918 млн. долларов США (снижение на 12,1%). По сравнению с январем-сентябрем 2019 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) снизилось на 1 955,7 млн. долларов США (или на 13,1%) и сложилось в размере 12 914,5 млн. долларов США.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

13.1. Анализ рынка земельных участков²¹.

Рынок земельных участков Московской области

Из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже (данные Группы МЭТА) /Максим Стулов / Ведомости Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторских компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company. Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне. В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЭТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность. Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений».

Несколько лет пытаются продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет. Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид. По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100

²¹ <https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html>

км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку.

В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%). Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова. По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес

ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московско-вской области, которые предназначены для реализации промышленных и жилых проектов. – Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос. Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов. Так, например, за весь 2019 года нам известно всего о 9 новых проектах со строительством домов и порядка 30 проектов – участки без подряда. При этом непонятно то, сколько из них окажется жизнеспособными. Если говорить о стоимости земли для дачного строительства, то большие участки (от 10 Га до 50 Га) на расстоянии 30-50 км от МКАД продаются по цене от 30-70 тыс. рублей за сотку. Это в среднем. Средняя стоимость участков сельскохозяйственного назначения, которые располагаются на расстоянии 50-100 км от МКАД начинается от 500 руб. за сотку и достигает 15 тыс. рублей за сотку. Земли промышленного назначения на удалении в 15-50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 до 230 тыс. рублей за сотку. Таких объектов достаточно много. Например, только в нашей базе таких участков более 50. Их стоимостью разнятся от 15 до 500 млн рублей.

Кризис и пандемия, безусловно, внесут ценовые коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны. Безусловно, спрос на земельные участки в апреле вырос, но я бы поставил под сомнение размер этого роста. Так, по некоторым оценкам он составляет от 15 до 40% – на мой взгляд, повышенный спрос является временным явлением и достигает отметки в 5-7%. Думаю, что к осени мы вернемся в прежнюю статистику. В 2019 году участки в Московской области фактически показали отрицательную ценовую динамику. Так, земли сельскохозяйственного назначения и промназначения потеряли около 9-10%. В нынешнем году рынок не вышел на ценовое плато, поэтому по итогам года, скорее всего, мы ждем корректировку со знаком минус.

При этом такая динамика существует уже в течение 5 лет. Вероятно, что в нынешнем году ничего не изменится, а говорить о прогнозах на 2021 год преждевременно.

13.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

• в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – рынок нежилой недвижимости

- в зависимости от типа операций - рынок продажи.
- первичный и вторичный рынок – вторичный рынок.

Объектами оценки являются отдельно стоящие нежилые здания, фактически - производственно-складского назначения, расположенные в Московской области.

Обзор цен на рынке недвижимости производственно-складского назначения в Московской области²²

Характеристики экономических зон МР по направлениям МКАД

| Экономическая зона МР | Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление | Шоссе, которыми представлено направление |
|----------------------------------|--|---------------------------------------|--|---|
| до 10 км от МКАД | Север | до 10 км | г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | до 10 км | г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный | Ярославское (М-8) |
| | Восток | до 12 км | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов | Шолоховское (А-101); Горьковское (М-7); Воспитанское |
| | 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 | Калужское; М-4 «Дно»; Сиверомосковское (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 (р-н Митино) | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Плятское (А-109) |
| Северо-запад | до 15 км | г. Химки; г. Москва | Ленинградское (М-10) | |
| от 10 км от МКАД до МКАД (А-107) | Север | от 10 до 28 км. | г. Лобня, пгт. Истринский; д. Шолохово; п. с/пос. Октябрьское; с. Озерное; д. Агафоново; д. Галкино | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от 10 до 30 км. | г. Пушкино; г. Вышнеемяче; г. Щелково; г. Фряново | Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Шолоховское (А-101) |
| | Восток | от 10 до 38 км. | г. Долово-Петровский; г. Старая Купавна; г. Истринское; г. Электрогорск; г. Электрогорск; рп. Мышино | Горьковское (М-7); Воспитанское; Кудинское |
| | Юго-восток | от 10 до 40 км. | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино | Новорязанское (М-5); Горьковское (Р-105) |
| | Юг | от 10 до 28 км. | г. Давыдовское; г. Подольск; г. Калужское | Калужское; М-4 «Дно»; Сиверомосковское (М-2); Варшавское |
| | Юго-запад | от 10 до 28 км. | г. Москва, г. Троицк; г. Аэропорт; г. Голубинское | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
| | Запад | от 10 до 32 км. | г. Звенигород; г. Павловская Слобода, пгт. Валаамы; г. Дедово | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Плятское (А-109) |
| Северо-запад | от 10 до 28 км. | г. Аэропорт; г. Москва, г. Зеленоград | Витовское (Р-111); Ленинградское (М-10) | |

| Экономическая зона МР | Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление | Шоссе, которыми представлено направление |
|---------------------------------|--|---------------------------|--|---|
| от МКАД (А-107) до МКАД (А-108) | Север | от 28 до 55 км. | г. Дмитров; г. Яхрома | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от 30 до 65 км. | г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Дарово; г. Красноармейск | Ярославское (М-8) |
| | Восток | от 38 до 68 км. | г. Орехово-Зуево; г. Лыковский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лыково-Душино | Горьковское (М-7); Воспитанское |
| | Юго-восток | от 40 до 65 км. | г. Воскресенск; пгт. Воскресенский; г. Егорьевск | Новорязанское (М-5); Горьковское (Р-105) |
| | Юг | от 28 до 67 км. | г. Чехов; г. Сергиево-Посадский | Сиверомосковское (М-2) |
| | Юго-запад | от 32 до 67 км. | г. Наро-Фоминское; г. Кубинка; рп. Тучково | Калужское (М-3); Минское (М-1) |
| | Запад | от 32 до 66 км. | г. Истринское; г. Руза | Новорязанское (М-9); Волоколамское |
| Северо-запад | от 28 до 68 км. | г. Солнечногорск; г. Клин | Ленинградское (М-10) | |
| за пределами МКАД (А-108) | Север | от 55 до 125 км. | г. Дубки; г. Талдом | Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112 |
| | Северо-восток | - | - | - |
| | Восток | от 68 до 143 км. | г. Шатура; г. Рошаль | Автомобильная дорога Р-110 |
| | Юго-восток | от 65 до 145 км. | г. Железнодорожный; г. Дзержинский | Новорязанское (М-5) |
| | Юг | от 62 до 155 км. | г. Кашира; г. Ступино; г. Озёрск; пгт. Сорокинские Пруды; Зарайск | М-4 «Дно»; Сиверомосковское (М-2) |
| | Юго-запад | от 67 до 137 км. | г. Можайск; г. Верейское | Минское (М-1) |
| | Запад | от 66 до 140 км. | г. Волоколамск; пгт. Шаховская | Новорязанское (М-9); Волоколамское |
| Северо-запад | - | - | - | |

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 18 900 | 64 000 | 33 000 | г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный |
| Северо-восток | 16 400 | 74 600 | 41 500 | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный |
| Восток | 12 500 | 90 000 | 40 300 | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов |
| Юго-восток | 20 600 | 88 900 | 42 500 | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский |
| Юг | 18 800 | 95 600 | 47 000 | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Юго-запад | 19 700 | 96 000 | 49 100 | г. Москва, г. Московский; г. Одинцово |
| Запад | 27 400 | 84 000 | 46 800 | г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино) |
| Северо-запад | 20 400 | 84 800 | 43 200 | г. Химки; г. Москва |
| Среднее значение | 19 300 | 84 700 | 42 900 | - |

²² <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 33 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 49 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 900 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Север | 12 400 | 71 000 | 31 900 | г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; д.Глазово |
| Северо-восток | 11 800 | 60 000 | 27 600 | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино |
| Восток | 6 000 | 63 600 | 26 800 | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино |
| Юго-восток | 13 800 | 73 400 | 34 500 | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино |
| Юг | 10 600 | 69 500 | 37 200 | г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск |
| Юго-запад | 11 800 | 81 200 | 40 900 | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно |
| Запад | 14 200 | 73 700 | 36 800 | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск |
| Северо-запад | 17 600 | 66 000 | 37 100 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| Среднее значение | 12 300 | 69 800 | 34 100 | - |

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 26 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 40 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 100 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 6 800 | 51 900 | 24 500 | г.Дмитров; г.Яхрома |
| Северо-восток | 4 500 | 61 800 | 22 300 | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск |
| Восток | 3 100 | 35 200 | 12 300 | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево |
| Юго-восток | 4 000 | 43 600 | 14 600 | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск |
| Юг | 4 300 | 46 700 | 18 400 | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино |
| Юго-запад | 6 500 | 56 800 | 21 600 | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково |
| Запад | 5 200 | 45 600 | 20 500 | г.Истра; г.Руза |
| Северо-запад | 3 000 | 45 100 | 17 400 | г.Солнечногорск; г.Клипп |
| Среднее значение | 4 700 | 48 300 | 19 000 | - |

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 12 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 24 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 000 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север | 6 000 | 36 000 | 16 200 | г.Дубна; г.Талдом |
| Северо-восток | - | - | - | - |
| Восток | 2 700 | 25 000 | 10 100 | г.Шатура; г.Рошаль |
| Юго-восток | 1 900 | 39 300 | 13 200 | г.Коломна; г.Луховицы |
| Юг | 2 000 | 38 300 | 11 200 | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск |
| Юго-запад | 3 000 | 29 700 | 14 500 | г.Можайск |
| Запад | 1 800 | 43 200 | 12 900 | г.Волоколамск; пгт.Шаховская |
| Северо-запад | - | - | - | - |
| Среднее значение | 2 900 | 35 300 | 13 000 | - |

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 36 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 000 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: Северо-восток; Северо-запад.

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Север | 33 000 | 29 400 | 23 600 | 16 200 |
| Северо-восток | 41 500 | 26 800 | 20 800 | - |
| Восток | 40 300 | 24 900 | 12 600 | 10 100 |
| Юго-восток | 42 500 | 32 400 | 13 400 | 13 200 |
| Юг | 47 000 | 34 100 | 20 300 | 11 200 |
| Юго-запад | 49 100 | 37 800 | 22 600 | 14 500 |
| Запад | 46 800 | 34 900 | 20 200 | 12 900 |
| Северо-запад | 43 200 | 36 500 | 16 100 | - |
| Среднее значение по ЭЗ | 42 900 | 32 100 | 18 700 | 13 000 |

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

| Наименование показателя | Значение | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | 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) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. | 42 900 | 32 100 | 18 700 | 13 000 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -25,17% | -41,74% | -30,48% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -25,17% | -56,41% | -69,70% |

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



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

В связи с отсутствием информации по объектам, которые могут быть признаны в качестве объектов-аналогов, Оценщик использовал аналитическую информацию приведенную выше.

Объект оценки расположен за пределами Московского большого кольца (МБК) по направлению «запад», близко к МБК.

Среднее значение удельной стоимости для объектов производственно-складского назначения за пределами МБК составило 12 900 руб./кв.м. Основной диапазон удельных цен составил 1 800 – 43 200 руб./кв.м.

Среднее значение удельной стоимости для объектов производственно-складского назначения, приближенных к МБК составило 20 500 руб./кв.м. Основной диапазон удельных цен составил 5 200 – 45 600 руб./кв.м.

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

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2020г.) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору

| № | Наименование фактора | Вес фактора |
|----|---|-------------|
| 1 | Местоположение | 0,19 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,12 |
| 3 | Физическое состояние здания | 0,09 |
| 4 | Наличие отопления | 0,08 |
| 5 | Площадь земельного участка, относящегося к объекту | 0,07 |
| 6 | Материал стен | 0,06 |
| 7 | Доля административно-бытовых помещений в общей площади | 0,05 |
| 8 | Доступная электрическая мощность | 0,04 |
| 9 | Наличие железнодорожной ветки | 0,04 |
| 10 | Этаж расположения | 0,04 |
| 11 | Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание) | 0,04 |
| 12 | Наличие грузоподъемных механизмов | 0,04 |
| 13 | Доля холодильных/низкотемпературных площадей | 0,04 |
| 14 | Рабочая высота потолка | 0,04 |
| 15 | Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) | 0,03 |
| 16 | Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории) | 0,03 |

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

• Объектами оценки являются отдельно стоящие нежилые здания, фактически - производственно-складского и административного назначения, расположенные в Московской области.

• На рынке недвижимости, как и во всех отраслях экономики, наметился спад, вызванный эпидемией коронавируса. Снижение ВВП в январе-сентябре 2020г. составило 1,3 %.

• Приведенные графики иллюстрируют, что рынок оцениваемых объектов во втором квартале показал незначительное оживление.

13.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

В данном разделе рассматривается нэи следующего участка:

В соответствии с выводами раздела 7.1 Особые условия и допущения п. 3
Оценщик пришел к выводу об оценке земельного участка по площади застройки.

В данной ситуации площадь земельного участка составляет 1621,8 кв.м.

Объект оценки расположен в Московской области, Можайский район, в районе пос. Дорожно-эксплуатационного участка, 108 км Минского шоссе.

Анализ НЭИ земельного участка как незастроенного (п. 20 ФСО 7).

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость собственности, важнейшим является суждение о ее наиболее эффективном использовании. Это суждение является одной из основополагающих предпосылок при определении стоимости оцениваемого объекта. В соответствии с методикой определения рыночной стоимости ее расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования (НЭИ). При проведении НЭИ объектов недвижимости стандарты оценки требуют отдельно рассматривать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный, для выявления оптимального варианта использования собственности.

Вывод по наиболее эффективному использованию каждого объекта проводится на основе анализа индивидуальных характеристик объекта, а также рыночной конъюнктуры.

При проведении НЭИ объектов недвижимости правила оценки требуют отдельно рассматривать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный, для выявления оптимального варианта использования собственности.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта в соответствии с юридической правомочностью. Исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

На следующем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур первого этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На третьем этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с требованиями п. 20 ФСО 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, оценивается исходя из фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

На данном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Правовая информация принята в соответствии с Земельным Кодексом РФ, ст. 35: при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Объект оценки расположен в зоне Зона II (Производственная зона) общей площадью 7 844,65 кв.м., что подтверждается данными с сайта <https://rgis.mosreg.ru>²⁴.

С учетом сказанного, Оценщик считает, что не будет юридических препятствий при застройке участка объектом производственного или складского назначения, а также вспомогательного назначения (ТП).

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размеров и т.д.), а также особенностями окружающей застройки. Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Инженерная инфраструктура ближайшего окружения объекта развита. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу недвижимости.

При анализе критерия экономической целесообразности прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

Ближайшее окружение участка – здания административно-бытового и производственно-складского назначения.

²³ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:18:0080415:49&tab=planning>

²⁴ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:18:0080415:49&tab=planning>

Исходя из вышесказанного и учитывая тот факт, что инвестиционная активность в районе расположения оцениваемого участка может проявляться только в сфере промышленной функции, Оценщик считает, что наиболее вероятное использование условно свободного участка - строительство на нем объекта производственно-складского и вспомогательного (ТП) назначения.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или обеспечивает максимальную рыночную стоимость.

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования рассматриваемого земельного участка – для строительства объектов производственно-складского назначения, а также вспомогательного назначения (ТП).

Также, необходимо учесть следующий фактор.

Учитывая цель оценки – продажу с торгов, оценщик счел не целесообразным планировать дальнейшую потенциальную застройку участка другими объектами недвижимости, т.к. в ближайшее время данные работы производятся не будут, а сроки продажи с торгов (как правило, варьирующиеся от 2 месяцев до 1-1,5 лет) не позволяют рассчитать срок реализации подобного проекта потенциальным покупателем.

Вывод.

В связи с вышеизложенным, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным будет использование земельного участка с имеющейся застройкой, по текущему назначению – в качестве земельного участка промышленного назначения, с расположенными на нем зданиями – в качестве производственно-складских объектов, а также объектов вспомогательного назначения (ТП).

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

14.1. Обзор подходов, используемых при оценке объекта оценки.

В общем случае, при оценке имущества используются три классических подхода:

Затратный подход.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости активов. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель имущества при создании объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому.

В области оценки активов применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная на основе затратного подхода оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новому или с небольшим сроком эксплуатации оборудованию, для которого величина стоимости производства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным, например, оценка стоимости на малоактивных либо специализированных рынках.

В периоды снижения активности на рынке, которые могут быть следствием общих экономических спадов, количество продаж резко падает. Доходы, которые приносят основные фонды, также уменьшаются. В результате этого применение подхода на основе сравнения продаж и подхода на основе капитализации дохода становится затруднительным или невозможным из-за отсутствия достаточного количества исходных данных или их неадекватности.

Аналогичная ситуация может сложиться на рынке очень редких и уникальных активов, которые продаются очень редко либо вообще не продаются или поставляются только под заказ (поставка под заказ предполагает, как правило, следующую схему приобретения активов: заключение контракта, предоплата, начало изготовления актива производителем, производство, поставка). Единственный способ получить представление о порядке величины рыночной стоимости в такой ситуации - применение затратного подхода. Затратный подход к оценке стоимости дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, имеющих незначительный износ, способ наилучшего и наиболее эффективного использования которых совпадает с фактическим способом их использования и типичным способом приобретения которых является индивидуальное изготовление. Обобщенная последовательность оценочных операций включает следующие этапы:

- сбор информации об объекте, сбор исторической документации об условиях приобретения данного объекта, наличие контракта, расчете отпускной цены и других сведений об объекте оценки;
- выбор соответствующего метода оценки с учетом полноты и особенностей собранной информации, требований по точности результатов оценки;
- расчет стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход.

Подход на основе сравнения продаж (comparativesalesapproach), называемый также рыночным подходом (marketapproach), методом рыночной информации

(marketdataapproach), подходом прямого сравнения (directvaluecomparison), является наиболее широко применяемым подходом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность подхода остается одной и той же – стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за имущество больше цены, по которой продается на рынке имущество равной с оцениваемым полезности.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для имущества, по которому имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи на вторичном рынке. Для регулярно продаваемых объектов (универсальных, серийно выпускаемых машин и оборудования) этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. При продажах некоторых объектов (специальных и специализированных машин и оборудования) информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях подход на основе сравнения продаж может определить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором подхода на основе сравнения продаж является наличие и достоверность получаемой информации.

Основные этапы процедуры оценки при применении данного подхода:

- сбор данных по ценам сделок на аналогичные объекты; по ценам, запрашиваемым владельцами, и ценам предложений покупателей ;
- сопоставление характеристик аналогов и оцениваемых объектов и выявление существующих различий;
- проверка достоверности собранной информации и отсев ненадежных сведений;
- выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

Подход непосредственного сравнительного анализа продаж дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, широко представленных на рынке, относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж. При недостатке информации о фактически совершенных сделках могут быть использованы данные о предложениях по продаже аналогичных объектов с учетом корректировки на отличие цен предложения и фактически совершенных сделок.

Доходный подход.

Подход на основе капитализации дохода основан на принципе ожидания, который утверждает, что стоимость собственности определяется стоимостью будущих выгод, которые данная собственность будет генерировать. Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за имущество больше текущей стоимости доходов, которые оно может принести. Основной задачей при определении стоимости имущества доходным подходом является прогнозирование количества, качества и продолжительности будущих выгод от владения объектом оценки и пересчет этих выгод в настоящую стоимость. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего бизнеса (предприятия) или всей производственной, технологической установки, когда можно оценить доходы и затраты, ассоциируемые с оцениваемым имуществом. Если распределение получаемых доходов по отдельным активам на каком либо разумном основании затруднено, то использовать доходный подход проблематично. Поэтому оценщик, как правило, не использует его для оценки отдельных единиц активов, связанных единым технологическим или производственным циклом.

Доходный подход применим к оценке объектов, приносящих самостоятельный доход, или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Основные этапы процедуры оценки при применении доходного подхода:

- выбор и обоснование применяемой разновидности доходного подхода;
- оценка годового потенциального валового, эффективного и чистого эксплуатационного (операционного) доходов, то есть потока денежных средств;
- оценка ставки капитализации (дисконтирования);
- оценка текущей стоимости будущих доходов.

Для применения этого подхода требуется оценить доход, который будет приносить имущество, и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (дисконта).

Обоснование использования подходов для оценки объекта оценки²⁵.

Сравнительный подход.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для имущества, по которому имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи на вторичном рынке объектов, аналогичных оцениваемому (при отсутствии информации о ценах сделок используется информация о ценах предложения аналогичных объектов).

В ходе проведения анализа рынка купли-продажи производственно-складской недвижимости в районе расположения Объекта оценки оценщику не представилось возможным выявить достаточного количества объектов, которые могут быть достоверно приняты в качестве аналогов.

Доходный подход.

Для применения этого подхода требуется оценить доход, который будет приносить имущество, и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (дисконта).

В ходе проведения анализа рынка аренды производственно-складской недвижимости в районе расположения Объекта оценки оценщику не представилось возможным выявить достаточного количества объектов, которые могут быть достоверно приняты в качестве аналогов.

Затратный подход.

В периоды снижения активности на рынке, которые могут быть следствием общих экономических спадов, количество продаж резко падает. Доходы, которые приносят основные фонды, также уменьшаются. В результате этого применение подхода на основе сравнения продаж и подхода на основе капитализации дохода становится затруднительным или невозможным из-за отсутствия достаточного количества исходных данных или их неадекватности.

В такой ситуации единственным подходом, который может быть применен при оценке, является затратный подход.

²⁵ В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития 20.05.2015г. № 297, а также ст. 11 и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» за оценщиком закреплено право самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

14.2. Оценка рыночной стоимости имущества.

Анализ информации по объектам недвижимости позволяет сделать оценщику следующий вывод: комплекс оцениваемых объектов является специализированным объектом и не представлен на открытом рынке продаж и аренды.

Таким образом, единственный подход, который применим для данного типа объектов – затратный подход.

*Затратный подход*²⁶ – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Подход основан на расчете затрат потенциального Инвестора, заинтересованного в приобретении объекта недвижимости, исходя из его готовности заплатить за объект сумму, не большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта, включая затраты на оформление прав на использование под застройку аналогичного по характеристикам земельного участка, проведение проектных разработок, работ по монтажу, пуску и наладке коммуникаций.

Рыночная стоимость по затратному подходу ($C_{затр}$) определяется как сумма стоимости земельного участка ($C_{зем.уч}$) и стоимости нового строительства здания/сооружения ($C_{нс}$) с учетом накопленного износа ($I_{накопл}$) по формуле:

$$C_{затр} = C_{зем.уч} + C_{нс} - I_{накопл}$$

Этапы использования затратного подхода:

- Оценка стоимости земельного участка, как не застроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
- Расчет прямых и косвенных затрат для строительства здания на дату оценки.
- Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.
- Расчет полной восстановительной стоимости здания как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
- Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения.
- Расчет остаточной стоимости здания, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.
- Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений (стоимость улучшений).

Теоретически, под полной восстановительной стоимостью (ПВС) строений понимается смета затрат, стоимость возведения копии рассматриваемого здания на дату определения его стоимости. Фактически, ее расчет может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного рассматриваемому объекту, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Методы определения полной восстановительной стоимости улучшения:

- Метод количественного анализа (встречаются иные названия: метод единичных расценок, метод количественной оценки, метод количественного обследования);

²⁶ п. 18 раздела III ФСО №1

- Метод разбивки по компонентам (другое название – метод расчета по укрупненным элементам и видам работ);
- Метод сравнительной единицы (иногда называется методом укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства);
- Метод индексирования затрат.

Метод количественного анализа

Считается, что погрешность метода составляет 5%. Метод предполагает создание новой сметы на рассматриваемый объект в ценах на дату определения его стоимости. Позволяет рассчитать затраты на основе подробного перечня статей затрат, которые используются в оцениваемой недвижимости (труд, материалы, оборудование). При этом учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство рассматриваемого объекта.

Дает более точный результат восстановительной стоимости, однако является трудоемким и требует от оценщика (эксперта) практических познаний в области проектно-сметного дела. Оценщик (эксперт) имеет право привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов.

Информационным обеспечением метода служат:

- данные проектной организации;
- сметы типовых проектов и пр.

Метод разбивки по компонентам.

$$C_{\text{з}} = \left[\sum_1^n V_j \times C_j \right] \times K_n$$

Принято считать, что погрешность метода составляет 10-20%. Метод базируется на работе со следующими данными: Сзд - стоимость строительства здания в целом; Vj - объем j-го компонента; Cj - стоимость единицы объема; n - количество выделенных компонентов здания; Kn - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта Kn=1).

Метод допускает следующие варианты:

- Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.
- Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на найм отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).
- Метод выделенных затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод сравнительной единицы.

Полагают, что погрешность метода составляет 15-20%. Метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы аналога (1 кв.м площади; 1 куб.м строительного объема).

Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и объектом оценки:

- физические параметры;
- наличие легко монтируемого оборудования;
- условия финансирования и пр.

Для определения величины затрат применяются различные справочные и нормативные материалы, в частности:

- УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства);

- УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости);
- КО-ИНВЕСТ.

Метод оценивает стоимость объекта по стоимости замещения, поскольку, как правило, используются данные не по идентичному объекту, а по близкому аналогу.

14.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

В данном разделе выполнена оценка рыночной стоимости следующего земельного участка:

В соответствии с выводами раздела 7.1 Особые условия и допущения п. 3 Оценщик пришел к выводу, что общая площадь земельного участка, принимаемая в расчетах, составляет 1621,8 кв.м.

Также, необходимо учесть потенциальные права, а именно право аренды, на земельный участок и расходы на оформление земельного участка.

Методология оценки земельных участков²⁷.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р](#), с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р](#).

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р](#).

²⁷ УТВЕРЖДЕНЫ

распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков

4. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

- безрисковую ставку отдачи на капитал;
- величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;
- наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости

права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р](#), с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 N 568-р](#), с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Вывод: на основании имеющейся рыночной стоимости, анализа рынка земельных участков и иной информации, позволяющей адекватно определить тот или иной подход (метод) оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее приемлемым и адекватным подходом является сравнительный подход, а в качестве метода – метод сравнительного анализа продаж (предложений на продажу) аналогичных земельных участков.

Сравнительный подход.

*Сравнительный подход*²⁸ – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В качестве объектов-аналогов²⁹ используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Объекты сравнения – объект оценки и аналоги объекта оценки.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта³⁰.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Выбор метода расчета

Теория оценки предоставляет различные методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода. Наибольшее распространение получили:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, для которых имеется достоверная информация о ценах сделок (предложений));
- метод парного сравнения продаж (сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, так как на дату оценки существует достоверная и

²⁸ п. 12 раздела III ФСО №1

²⁹ П. 226 раздела VII ФСО №7

³⁰ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Учебник, Изд-во «Финансы и статистика», М. – 2008., С. 162

доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, необходимая для реализации данного метода.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение сравнительного подхода методом сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.

- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.

- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Методы (методики) корректировки цен (корректировки цен по независимым элементам сравнения) можно разделить на количественные и качественные. Специалисты в области оценки недвижимости выделяют большое число количественных и качественных методов, с учетом особенностей объектов оценки и аналогов, предлагая различные комбинирования и модификации этих методов.

Выбор метода оценки.

Исходя из анализа рынка и методологии оценки земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что наиболее приемлемым методом оценки земельного участка является метод сравнения продаж.

*Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определялась с применением **сравнительного подхода методом сравнения продаж**.*

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости выполнен в несколько этапов.

1. Анализ рынка объекта оценки и выбор объектов-аналогов.

Отсутствие на рынке недвижимости практики открытого доступа к информации о заключенных сделках купли-продажи объектов недвижимости, а также предоставления в государственные органы достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости Объекта оценки, а именно – цены предложения.

Анализ открытых источников и баз данных по земельным участкам, расположенным в Рузском и Можайском районах Московской области (сайты специализированных изданий и баз данных по недвижимости: базы данных по недвижимости www.cian.ru, сайт www.roszem.ru, www.rosrealt.ru) позволил Оценщику подобрать для оценки объекты, сопоставимые с Объектом оценки (далее объекты-аналоги).

Критерии подбора аналогов следующие :

1. Вероятное использование: производственно-складская деятельность (выводы НЭИ).

2. Расположение в части Московской области, приближенной к району расположения оцениваемого земельного участка (Минское шоссе, район пос. Дорожно-эксплуатационного участка).

3. Развитая инженерная инфраструктура. Возможность обеспечения.

В Таблице 1 краткое описание объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 1. Перечень и описание объектов-аналогов

| Параметр | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--|---|---|---|
| | пос. Дорожно-эксплуатационного участка | дер. Отяково | дер. Поречье | дер. Головинка |
| Источник информации | Данные Заказчика | https://www.cian.ru/sale/commercial/232514020/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/246570678/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/237329593/ |
| Дата сделки/предложения | дек.20 | дек.20 | дек.20 | дек.20 |
| Условия сделки/ предложения | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Передаваемые права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Местоположение | аналог | аналог | аналог | аналог |
| Состояние | Частично разработан | не разработан | не разработан | не разработан |
| Площадь Объекта, кв.м | 1 621,8 | 10 000 | 68 000 | 6 100 |
| Разрешенное использование/ позиционирование | промышленное | промышленное | промышленное | промышленное |
| Цена предложения, руб. | - | 6 200 000 | 45 000 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./ кв. м | - | 620 | 662 | 1 148 |

* рассматривается условновсвободный земельный участок

Более подробное описание объектов-аналогов приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

По информации представителей собственников объектов, рассматриваемые аналоги не имеют особых обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

При телефонном опросе представителей собственников по всем рассматриваемым объектам была указана актуальность информация по состоянию на дату оценки и возможность торга.

Объекты сравнения (аналоги) имеют различные характеристики по локальному местоположению и площади, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик использовал доступные возможности для получения информации об их характеристиках, в том числе опрос представителей продавцов. Оценщик принимает все полученные от представителей продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таким образом, в распоряжении Оценщика имеется достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

2. Выбор ценообразующих параметров (элементов сравнения) и составление таблиц корректировок.

Обоснование выбора единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м, как наиболее адекватный показатель при анализе стоимостных характеристик сопоставимых земельных участков.

Элементы сравнения

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые права;
- условия финансирования/сделки;
- корректировка на цену предложения;
- корректировка на дату продажи.

Поправки данного блока по описанным пяти элементам сравнения носят традиционное название последовательных и выполняются одна за другой. Данные корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки.

Вторая группа элементов сравнения (по независимым элементам сравнения) может включать в себя:

- местоположение;
- транспортная доступность;
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- площадь;
- и т.д.

Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на виды:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторой компоненты, представленной в абсолютном (стоимостном) выражении;
- учет различий путем составления интегрального показателя качества.

Процесс проведения корректировок и их результаты принято оформлять в табличном виде.

Проведение корректировок, относимых к первой группе элементов сравнения.

Корректировка на передаваемые права.

Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и оцениваемого объекта. При этом должно учитываться наличие частных и публичных сервитутов, приводящих к снижению стоимости обремененного объекта недвижимости по сравнению с рассматриваемым объектом. Существование таких будет отрицательно влиять на стоимость объекта. Все подобранные аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. В связи с тем, что оцениваемый земельный участок оценивается на праве аренды, а аналоги оцениваются на праве собственности, применялась корректировка на передаваемые права.

В качестве корректировки на передаваемые права использовалась информация из анализа рынка земельных участков и аналитических данных Справочник оценщика недвижимости – 2018 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права.

При этом Оценщик для учета затрат на оформление земельного участка (кадастровый учет, государственная регистрация права) пришел к выводу об использовании величины корректировки на уровне минимального значения доверительного интервала в размере 0,83 (т.е. -17%).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |

Корректировка на условия финансирования/сделки.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание).

При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок, информация о которых, как правило, отсутствует. Данное обстоятельство вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости Объекта оценки, а именно – цены предложения. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В качестве скидки на торг использовалась информация из анализа рынка земельных участков и аналитических данных Справочник оценщика недвижимости – 2018 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физический характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

При этом Оценщик пришел к выводу, что в связи с общей экономической ситуацией, эпидемиологической ситуацией, локальным местоположением, применить данную корректировку для активного рынка в размере среднего значения 11,9%³¹.

³¹ Здесь и далее при оценке земельных участков использована информация приведенного справочника

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,9% | 11,3% | 12,5% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,2% | 9,5% | 10,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4% | 14,5% | 16,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 11,4% | 10,6% | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,3% | 8,8% | 9,9% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,9% | 13,2% | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8% | 11,1% | 12,6% |

Корректировка на дату продажи.

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Аналоги, используемые в расчетах, выставлены на продажу на даты, приближенной к дате оценки. Телефонный опрос представителей собственников подтвердил актуальность ценовой информации по объектам-аналогам на дату оценки.

Корректировка цен по первой группе элементов сравнения проводится последовательно по каждому элементу сравнения и представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения

| <i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i> | | | | |
|---|----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Характеристики | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Цена предложения объекта, руб. / кв. м | - | 620 | 662 | 1 148 |
| Состав передаваемых прав на здания | аренда | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | - | -17% | -17% | -17% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | - | 515 | 549 | 952 |
| Условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | - | 515 | 549 | 952 |
| Условия сделки | сделка | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | - | -11,9% | -11,9% | -11,9% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | - | 453 | 484 | 839 |
| Дата сделки/предложения | дек.20 | дек.20 | дек.20 | дек.20 |
| Корректировка, % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | - | 453 | 484 | 839 |

Проведение корректировок, относимых к второй группе элементов сравнения.

В рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Эксперт использовал метод общих корректировок.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к Объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с Объектом.

Оценщик, основываясь на позиционировании оцениваемого объекта недвижимости, а также, учитывая мнение экспертов, проведенный анализ рынка и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

- Удаленность от МКАД
- площадь земельного участка;
- наличие коммуникаций.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка, Объект и объекты-аналоги сопоставимы и имеют сопоставимые характеристики.

Корректировки выполнены на основании аналитических данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки части 1 и 2, Ассоциации рынка недвижимости «Статриелт», справочника СРК-2020 (ООО «НЦПО»).

Элементы сравнения.

- Удаленность от МКАД.

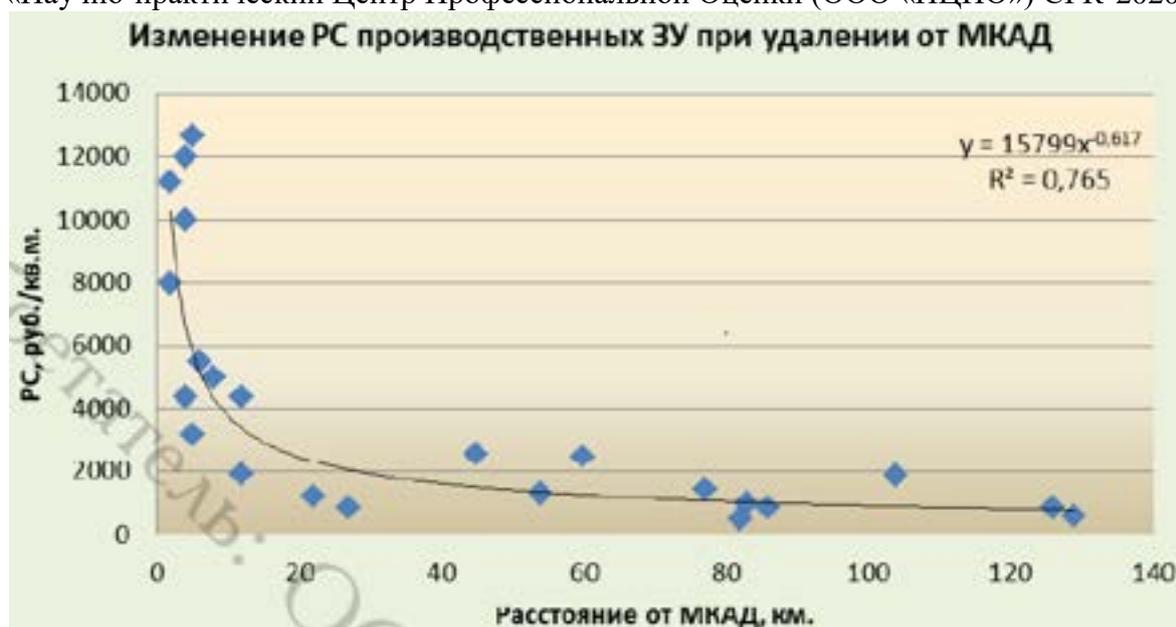
Расчет удаленности от МКАД³²:

| | |
|--|--|
| <p>Объект оценки</p> <p>Адрес Россия, Московская область, Можайский городской округ, поселок Дорожно-зесты</p> <p>Расчитать</p> <p>До МКАД: 92 км</p> | <p>Аналог 1</p> <p>Адрес Россия, Московская область, Можайский городской округ, деревня Спайково</p> <p>Расчитать</p> <p>До МКАД: 90 км</p> |
| <p>Аналог 2</p> <p>Адрес Россия, Московская область, Рузский городской округ, деревня Поречье</p> <p>Расчитать</p> <p>До МКАД: 68 км</p> | <p>Аналог 3</p> <p>Адрес Россия, Московская область, Рузский городской округ, деревня Головинка</p> <p>Расчитать</p> <p>До МКАД: 78 км</p> |

Корректировка рассчитана по формуле, приведенной на графике ниже.

³² По данным сайта по расчету удаленности от МКАД <https://skolkootmkad.ru/>

График представлен на основании данных сборника рыночных корректировок ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (ООО «НЦПО») СРК-2020³³.



Результаты расчета корректирующих коэффициентов приведен в расчетной таблице корректировок по второй группе элементов сравнения (см. ниже).

- **Площадь объекта.**

В расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объекта, тем выше удельный показатель стоимости (аналог понятия оптовой скидки).

Корректировка выполнена с применением формулы, приведенной ниже (среднее значение).

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{oo} / C_{ao} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_n – размер корректировки на общую площадь;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости на размер его площади для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости на размер его площади для объекта-аналога

³³ Справочник находится в архиве Оценщика

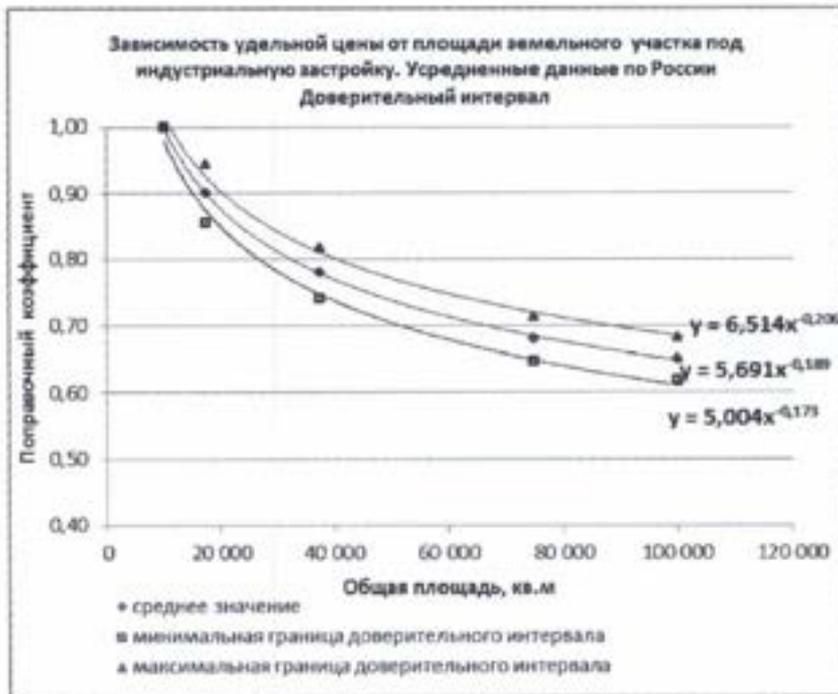


Рис. 17

- **Наличие коммуникаций.**

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StatPlanet (<http://statplanet.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,08 | 1,16 | 1,11 |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,05 | 1,10 | 1,07 |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,06 | 1,11 | 1,08 |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,06 | 1,28 | 1,15 |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,07 | 1,17 | 1,11 |

Таблица 3. Корректировка по второй группе элементов сравнения

| Корректировки по второй группе элементов сравнения | | | | |
|--|----------------------------|--------|--------|---------|
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | - | 453 | 484 | 839 |
| Удаленность от МКАД, км | 92 | 90 | 68 | 78 |
| | Расчет по формуле | 970 | 984 | 1169 |
| | Корректировка | 0,987 | 0,987 | 0,903 |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | | 447 | 482 | 758 |
| Площадь Объекта, кв.м | 1 621,8 | 10 000 | 68 000 | 6 100 |
| | Корректирующий коэффициент | 1,41 | 1,00 | 0,69 |
| | Корректировка, % | | 41,03% | 182,61% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | | 631 | 814 | 973 |
| Водоснабжение | есть | нет | нет | нет |
| | Корректирующий коэффициент | 1,08 | 1,00 | 1,00 |
| | Корректировка, % | - | 8,00% | 8,00% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | - | 681 | 879 | 1 051 |
| Канализация | есть | нет | нет | нет |
| | Корректирующий коэффициент | 1,07 | 1 | 1,00 |
| | Корректировка, % | | 7,0% | 7,0% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | | 729 | 940 | 1 125 |
| Отопление | есть | нет | нет | нет |
| | Корректирующий коэффициент | 1,11 | 1,00 | 1,00 |
| | Корректировка, % | | 11,0% | 11,0% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | | 809 | 1 044 | 1 249 |
| Электричество | есть | есть | нет | есть |
| | Корректирующий коэффициент | 1,07 | 1,07 | 1,00 |
| | Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | | 809 | 1 117 | 1 249 |
| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | | 809 | 1 117 | 1 249 |

Анализ полученных результатов позволяют Оценщику сделать вывод о вероятной возможности использования в расчетах среднеарифметического значения удельной стоимости объектов-аналогов. Для этого Оценщик произвел расчет статистических характеристик, в частности, коэффициента вариации, величина которого как раз и определяет возможность использования среднеарифметического значения для дальнейших расчетов.

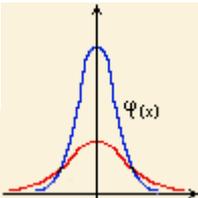
Расчет статистических характеристик для определения возможности использования для расчетов среднеарифметического значения цен объектов-аналогов.

Дисперсия

Полученные из опыта величины неизбежно содержат погрешности, обусловленные самыми разнообразными причинами. Среди них следует различать погрешности систематические и случайные. Систематические ошибки обуславливаются причинами, действующими вполне определенным образом, и могут быть всегда устранены или достаточно точно учтены. Случайные ошибки вызываются весьма большим числом отдельных причин, не поддающихся точному учету и действующих в каждом отдельном измерении различным образом. Эти ошибки невозможно совершенно исключить; учесть же их можно только в среднем, для чего необходимо знать законы, которым подчиняются случайные ошибки.

Будем обозначать измеряемую величину через A , а случайную ошибку при измерении x . Так как ошибка x может принимать любые значения, то она является непрерывной случайной величиной, которая вполне характеризуется своим законом распределения.

Наиболее простым и достаточно точно отображающим действительность (в подавляющем большинстве случаев) является так называемый нормальный закон распределения ошибок:

$$\varphi(x) = \frac{1}{\sigma\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{x^2}{2\sigma^2}}$$


Этот закон распределения может быть получен из различных теоретических предпосылок, в частности, из требования, чтобы наиболее вероятным значением неизвестной величины, для которой непосредственным измерением получен ряд значений с одинаковой степенью точности, являлось среднее арифметическое этих значений. Величина σ^2 называется **дисперсией** данного нормального закона.

Среднее арифметическое значение.

Определение дисперсии по опытным данным. Если для какой-либо величины A непосредственным измерением получено n значений a_i с одинаковой степенью точности и если ошибки величины A подчинены нормальному закону распределения, то наиболее вероятным значением A будет среднее арифметическое:

$$a = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_i, \text{ где}$$

a - среднее арифметическое,

n - число измерений параметра,

a_i - измеренное значение на i -м шаге.

Отклонение наблюдаемого значения (для каждого наблюдения) a_i величины A от среднего арифметического: $a_i - a$.

Для определения дисперсии нормального закона распределения ошибок в этом случае пользуются формулой:

$$\sigma^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n - 1},$$

где

σ^2 - дисперсия,

a - среднее арифметическое,

n - число измерений параметра,
 a_i - измеренное значение на i -м шаге.

Среднеквадратическое отклонение.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от *среднеарифметического*. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации *средняя квадратическая ошибка* среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n-1}},$$

где

σ - среднеквадратическое отклонение,
 a - среднее арифметическое,
 n - число измерений параметра,
 a_i - измеренное значение на i -м шаге.

Коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где

V - коэффициент вариации,
 σ - среднеквадратическое отклонение,
 a - среднее арифметическое.

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

Таблица 4 Расчет удельной рыночной стоимости земельного участка

| Скорректированная стоимость объекта, руб. / кв. м. | 809 | 1 117 | 1 249 |
|--|-----|-----------|-------|
| Среднее значение, руб./кв.м | | 1 058 | |
| Среднеквадратическое отклонение | | 184 | |
| Коэффициент вариации | | 17,41% | |
| Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м | | 1 058 | |
| Итоговая стоимость Объекта оценки, руб. | | 1 716 114 | |

Коэффициент вариации значительно ниже критического значения 33%. Т.о для расчетов использовалось среднее значение.

Таблица 5 Расчет рыночной стоимости земельных участков³⁴

| Характеристика | Величина |
|--|------------------|
| Удельная стоимость земли, руб./кв.м | 1 058 |
| Площадь, относимая к гаражу ³⁵ , кв.м | 1606,8 |
| Площадь, относимая к ТП, кв.м | 15 |
| Стоимость, приходящаяся на гараж, руб. | 1 700 241 |
| Стоимость, приходящаяся на ТП, руб. | 15 872 |
| Итого | 1 716 114 |

³⁴ Расчет выполнен с применением программы EXCEL с округлением до единиц

³⁵ Площади приняты на основании данных, приведенных в п. 7.1

14.2.2 Определение рыночной стоимости зданий и сооружений.

Перечень объектов, подлежащих оценке в данном разделе, приведен ниже в таблице.

Таблица 6 Перечень объектов оценки³⁶

| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Инвентарный номер | |
|-------|----------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Мавского шоссе | 535,6 | 50:18/0080415/1662 | 131.041-9562-1, лит. А |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв м протяженность 0,146 км. | 50:18/0080415/148 | 131.041-12189-2, лит. Л |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18/0080415/141 | 131.041-15930, лит. ИЛ |

Алгоритм определения полной восстановительная стоимость включает мультипликативный расчет исходя из стоимости единицы сравнения (1 кв.м; 1 куб.м) типового сооружения с учетом его отличий от рассматриваемого объекта, например:

$$C_{оо} = C_{ед} * S_{о} * K_{ф} * K_{м} * K_{в} * K_{пп} * K_{ндс},$$

где

$C_{ед}$ - стоимость 1 кв.м (1 куб.м) типового сооружения на базовую дату;

$S_{о}$ - количество единиц сравнения;

$K_{ф}$ - коэффициент, учитывающий выявленные различия между объектом и выбранным типовым сооружением по площади, объему и прочим физическим параметрам;

$K_{м}$ - коэффициент корректировки на местоположение;

$K_{в}$ - коэффициент изменения стоимости СМР (строительно-монтажных работ) между базовой датой (например, 1969, 1984, 1997 гг.) и датой оценки;

$K_{пп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС.

Критериями выбора типового объекта (аналог) служат:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимость хронологического возраста.

Индексирование затрат.

В основе расчета лежит применение индексов стоимости (справочники сметных организаций) для пересчета прошлых показателей затрат в текущие показатели стоимости. В силу практической невозможности достоверного учета количественных и качественных характеристик рассматриваемого объекта, этот способ не является надежной альтернативой вышеприведенным методам расчета затрат.

Определение стоимости улучшений

Расчет затрат на новое строительство производится на базе *затрат на воспроизводство или затрат на замещение.*

Затратами на воспроизводство³⁷ объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий,

³⁶ В соответствии с документами и информации, предоставленной Заказчиком (см. Приложение 4)

³⁷ Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1).

применяющихся на дату оценки.

Стоимость затрат на воспроизводство или на замещение при оценке недвижимости рассчитываются как сумма прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

К прямым затратам относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика. Расчет прямых затрат производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании нормативных баз по ценообразованию в строительстве;
- на основании нормативных баз, применяемых для определения стоимости воспроизводства основных фондов;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

К косвенным затратам относят затраты, сопутствующие возведению здания или сооружения (включая стоимость финансирования, то есть издержки привлечения финансовых ресурсов), но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Расчет стоимости замещения зданий.

В настоящем отчете стоимость строительства определяется базисно-индексным методом с использованием сборников УПВС, которые составлены в базисном уровне 1969 года.

Последовательность расчета следующая.

В случае использования сборников УПВС определение восстановительной стоимости производится путем корректировки стоимостей аналогов, представленных в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости, с последующим пересчетом по индексам и коэффициентам (введены постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 и письмами Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д (по отраслям народного хозяйства) и Госстроя РСФСР от 29 сентября 1990 г. № 15-148/6 и № 15-149/6 (по отрасли "Жилищное хозяйство")) в уровень цен 1984 г. (1991 г.), затем в уровень цен года оценки по коэффициентам, ежемесячно рассчитываемые Головным информационно-методическим центром КО-Инвест.

Порядок применения сборников УПВС регламентируется Техническими частями к сборникам и разделам сборников УПВС, Общими частями по применению Сборников УПВС (1970, 1971г.), Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников УПВС (Республиканское управление технической инвентаризации, 1995 г.).

Формула для расчета восстановительной стоимости с применением сборников УПВС (базовый год - 1969) в общем виде может быть представлена:

$$Св = С\text{упвс} * К\text{тер} * К\text{кап} * К\text{об} * К\text{уд} * К\text{сэу} * N * K0 * Kз; (1)$$

где:

Супвс - показатель стоимости строительства 1 куб. м (кв. м, пог. м и т.д.) аналога, приведенный в сборниках УПВС;

Ктер - поправочный коэффициент, учитывающий различие в климатическом районе и территориальном поясе аналога и оцениваемого объекта;

Ккап - поправочный коэффициент, учитывающий различие в группе капитальности аналога и оцениваемого объекта;

Коб - поправочный коэффициент, учитывающий различие в объеме (площади) аналога и оцениваемого объекта;

Куд - поправочный коэффициент, учитывающий различие конструктивных особенностей аналога и оцениваемого объекта;

Ксэу - поправочный коэффициент, учитывающий различие в наборе санитарно-технических и электрических устройств аналога и оцениваемого объекта;

Н - строительный объем (площадь, протяженность и т.д.) оцениваемого объекта.

К0 - коэффициент перевода стоимости строительства объекта из условий 1969 года на дату оценки.

$K_0 = I_{69-84} * K_{69-84} * I_{84-2XXX}$ или

$K_0 = I_{69-84} * K_{69-84} * I_{84-91} * I_{84-91} * K_{91-2XXX}$, (7)

где:

I_{69-84} - индекс изменения стоимости строительства по отраслям народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР № 94)³⁸;

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 г. N 94

Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек

АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ

авторемонтные предприятия

1,16

I_{69-84} - территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства по отраслям народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР № 94)

Приложение N 2 Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. N 94

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

Московская область

1,00

I_{84-91} - индекс изменения стоимости строительства по отраслям народного хозяйства за период с 1984 по 1991 годы (Письма Госстроя СССР № 14-Д, № 15-148/6 и № 15-149/6);

I_{84-91} - территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства по отраслям народного хозяйства за период с 1984 по 1991 годы (Письма Госстроя СССР № 14-Д, № 15-148/6 и № 15-149/6);

$I_{84-2XXX}$ - индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 года на дату оценки с учетом территориальных особенностей расположения и конструктивных особенностей объекта оценки (КО-Инвест);

$I_{91-2XXX}$ - индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки с учетом территориальных особенностей расположения и конструктивных особенностей объекта оценки (КО-Инвест).

В случае использования укрупненных показателей, представленных в ценах 1984 или 1991 года, в формуле 1 не используются (в зависимости от базового года) индексы и коэффициенты - I_{69-84} , K_{69-84} , I_{84-91} , K_{84-91} .

В настоящем Отчете использовались индексы изменения стоимости строительства I_{69-84} (источник информации приведен в расчетной таблице), I_{84-91}

³⁸ <http://www.ocenchik.ru/docsf/2118-postanovlenie-sssr-94-utverzhdenii-index-stoimosti-smr-ter.html>

И2016 (см. ниже), И2016-2020 (на основании данных КО-ИНВЕСТ)³⁹. Основания применения см. Таблицу расчетов.

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на январь 2016 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. [N КЦ/2016-01тп](#)

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на январь 2016 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

| N п/п | Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона | Территориальные коэффициенты: | | | |
|-------|---|-------------------------------------|--|-----------------------|---------------------------------|
| | | к элементам прямых затрат (без НДС) | | | к общей стоимости СМР (без НДС) |
| | | оплата труда рабочих-строителей | эксплуатация строительных машин и механизмов | материалы с доставкой | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 10 | Московская область | 20,947 | 12,645 | 5,905 | 9,435 |
| | | 300,17 | 237,33 | 152,76 | 177,46 |

Индексы пересчета стоимости СМР на дату оценки⁴⁰

| Индексы цен в строительстве. Межрегиональ | | | |
|---|------------|-----------------------------------|--------------------|
| Содержание | | | |
| Таблица 2.1 | | | |
| 2. Строительно-монтажные работы | | | |
| 2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖИДС | | | |
| | № сборника | Дата введения сметных цен, период | Московская область |
| | 112 | август | 10,581 |
| | 112 | сентябрь | 10,616 |
| | 112 | 3-й кв. | 10,581 |
| 01.01.2016 | 94 | декабрь | 8,229 |

$$K = 10,616/8,229 = 1,29$$

Описание аналогов⁴¹, сравнение аналогов и объектов оценки, проведение корректировок на различие аналогов от объектов оценки.

Корректировки приняты на основании аналитической информации справочников УПВС.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Корректировки не проводились, т.к. благоустройства объектов оценки и аналогов идентичны (перечень аналогов из УПВС приведен в Приложении 2)⁴².

³⁹ Приведенная методика расчетов применена, т.к. индексы 1984-2020 не определены

⁴⁰ В настоящее время индексы КО-ИНВЕСТ предоставляются подписчикам в виде файла Excel (а не в журнальном бумажном виде или электронном виде)

⁴¹ Описание аналогов принято на основании информации УПВС (см. Приложение 2)

Корректировка на материал стен.

Корректировка выполнена для трансформаторной подстанции кад. номер 50:18:0080415:148 на основании аналитических данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. в размере 0,55.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

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

Таблица 7 Таблицы сравнения аналогов и объектов оценки и корректировки представлены в таблицах ниже.

Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими 50:18:0080415:1462

| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|--|------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|
| Наименование конструктивных элементов | Описание элемента | | Удельный вес по таблице, % | Корректировка, % | Корректировка п. 4 и п. 5 | |
| | объект оценки | аналог | | | | |
| Фундамент | Бетонные блоки | Бутобетонные | 10% | 0% | 0% | 0,000 |
| Стены и перегородки | Кирпичные | кирпич | 22% | 0% | 0% | 0,000 |
| Перекрытия | Сборные ж/б плиты | ж/б | 11% | корректировка по данным УПВС | | |
| Крыша | Шифер по деревянным стропилам | рулонная | 11% | 0% | 0% | 0,000 |
| Полы | Бетонные | бетонные | 6% | 0% | 0% | 0,000 |
| Проемы | Пластиковые окна Met. Ворота, общ. и з | | 6% | 0% | 0% | 0,000 |
| Отделочные работы | Штукатурка окраска | простая | 3% | 0% | 0% | 0,000 |
| Санитарно и электротехнические устройства | Электроснабжение | электроснабжение | 19% | 0% | 0% | 0,000 |
| | отопление | отопление | | 0% | 0% | 0,000 |
| | водопровод | водопровод | | 0% | 0% | 0,000 |
| | канализация | канализация | | 0% | 0% | 0,000 |
| Прочие | Отметка | прочие | 10% | 0% | 0% | 0,000 |
| Итоговая корректировка | | | | | | 0,000 |

Линия наружного освещения 0,4 кв кадастровый номер 50:18:0080415:141 соответствует аналогу из сборника 5 табл. 110 УПВС⁴³ (Сельские воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кв на ж/б опорах).

Кабельная линия 0,4 кв в составе сооружения с кадастровым номером 50:18:0080415:148 соответствуют аналогу из сборника 5 табл. 106 УПВС⁴⁴ (Сельские воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кв на деревянных опорах с ж/б приставками).

⁴² <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-pereocence-i-opredeleniju-iznosa-konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti/konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti-pri-ispolzovanii-sbornikov-ukrupnennyh-pokazatelej-vosstanovitelnoj-stoimosti-izd-1995-g-respublikanskoe-upravlenie-tehnicheskoy-inventarizacii/vnutrennie-sanitarno-tehnicheskie-i-jelektrotehnicheskie-ustrojstva/>

⁴³ См. Приложение 2 Отчета

⁴⁴ См. Приложение 2 Отчета

Для трансформаторной подстанции в составе сооружения с кадастровым номером 50:18:0080415:148 применен поправочный коэффициент на материал стен (объект оценки – металл, аналог – кирпич), в размере 0,55.

Расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) зданий приведен далее в таблицах расчета

Определение величины прибыли предпринимателя (инвестора)

На основании полученной стоимости рассчитываем прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли предпринимателя может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального инвестора выше банковских.

Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

При расчете величины прибыли предпринимателя, Оценщик использовал аналитическую информацию Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А. (стр. 56, таб. 16). Т.о. годовая доходность (прибыль предпринимателя) принята на уровне среднего значения в размере 15%.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|-------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 15,0% | 14,0% | 16,1% |

Продолжительность строительства определялась в соответствии со СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»⁴⁵ и составила 6 мес.

Расчет прибыли предпринимателя в соответствии с приведенным выше справочником на период строительства выполнен по формуле $(1,15^{6/12} - 1) * 100\% = 7,24\%$

⁴⁵ <http://sniprf.ru/razdel-1/1-04-03-85-part02-01#p00C04>

4 Автомобильный транспорт

| | | | | |
|--|--|----|---|--|
| 3. Профилаторий централизованного технического обслуживания грузовых автомобилей | Число обслуживаемых грузовых автомобилей в год | 13 | | |
| | Число грузовых автомобилей | 30 | 4 | |
| 5. Здание для уборочно-мелочных работ инженерного обслуживания | автомобилей для автобусов | 13 | | |
| | для легковых автомобилей | | 6 | |

Таблица 8 Расчет прибыли предпринимателя

| | |
|---|--------------|
| Прибыль предпринимателя (годовое значение), % | 15% |
| Срок строительства, мес. | 6 |
| Прибыль предпринимателя на срок строительства, % | 7,24% |

Расчет стоимости замещения (без учета износа) приведен ниже в таблицах⁴⁶

Таблица 9

Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими 50:18:0080415:1662

| Характеристика | Параметр |
|--|-------------------|
| Год постройки | н/д |
| Этажность | 1 |
| Общая площадь, кв.м | 535,6 |
| Строительный объем, куб.м | 2 916 |
| Сборник УПВС | 23 |
| Номер таблицы | 20 |
| Стоимость измерителя, руб. | 13,10 |
| Ценностный коэффициент | 1,00 |
| <i>Расчет стоимости</i> | |
| Стоимость измерителя с поправками, руб. | 13,10 |
| Стоимость в ценах 1969г., руб | 38 200 |
| Индекс изменения стоимости строительства по отрядам народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства по отрядам народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1 |
| Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года” (по отношению к 1984г.) | 177,46 |
| Индекс строительно-монтажных работ для Московской области с 01.01.2016 года на октябрь 2020 года (определяется на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ (выпуск 112) | 1,29 |
| Стоимость замещения(без НДС), руб. | 10 143 947 |
| Прибыль предпринимателя (ПП), руб. | 7,24% |
| ИТОГО с ПП, руб. | 10 878 369 |

Таблица 10

Линия наружного освещения 0,4 кВ 50:18:0080415:141

| Характеристика | Параметр |
|------------------|----------|
| Год постройки | 1969 |
| Протяженность, м | 213 |

⁴⁶ Здесь и далее расчет выполнен с применением программы EXCEL с округлением до единиц

| | |
|--|----------------|
| Сборник УПВС | 5 |
| Номер таблицы | 110 |
| Стоимость измерителя, руб., км ⁴⁷ | 3235,00 |
| Ценностный коэффициент | 1,00 |
| <i>Расчет стоимости</i> | |
| Стоимость измерителя с поправками, руб. за км | 3235,00 |
| Стоимость в ценах 1969г., руб. | 689 |
| Индекс изменения стоимости строительства по отрядам народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства по отрядам народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1 |
| Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года” (по отношению к 1984г.) | 177,46 |
| Индекс строительно-монтажных работ для Московской области с 01.01.2016 года на октябрь 2020 года (определяется на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ (выпуск 112) | 1,29 |
| Стоимость замещения(без НДС), руб. | 182 979 |
| Прибыль предпринимателя (ПП), руб. | 7,24% |
| ИТОГО с ПП, руб. | 196 227 |

Таблица 11

**Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВЛЭП кабель 50:18:0080415:148
ТП-183**

| Характеристика | Параметр |
|---|----------|
| Год постройки | 1959 |
| Этажность | 1 |
| Общая площадь, кв.м | 7,4 |
| Строительный объем, куб.м | 14 |
| Сборник УПВС | 18 |
| Номер таблицы | 17 |
| Стоимость измерителя, руб. | 38,40 |
| Корректировка на материал стен | 0,55 |
| <i>Расчет стоимости</i> | |
| Стоимость измерителя с поправками, руб. | 21,12 |
| Стоимость в ценах 1969г., руб | 296 |
| Индекс изменения стоимости строительства по отрядам народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства по отрядам народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1 |

⁴⁷ Среднее значение по таблице 110 сборника 5 УПВС

| | |
|--|---------------|
| Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года” (по отношению к 1984г.) | 177,46 |
| Индекс строительно-монтажных работ для Московской области с 01.01.2016 года на октябрь 2020 года (определяется на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ (выпуск 112) | 1,29 |
| Стоимость замещения(без НДС), руб. | 78 518 |
| Прибыль предпринимателя (ПП), руб. | 7,24% |
| ИТОГО с ПП, руб. | 84 203 |

**Кабельная линия
ЛЭП кабель 50:18:0080415:148**

| Характеристика | Параметр |
|--|-----------------|
| Год постройки | 1969 |
| Протяженность, км | 0,146 |
| Сборник УПВС | 5 |
| Номер таблицы | 106 |
| Стоимость измерителя, руб., км | 2760,00 |
| Ценностный коэффициент | 1,00 |
| <i>Расчет стоимости</i> | |
| Стоимость измерителя с поправками, руб. | 2760,00 |
| Стоимость в ценах 1969г., руб | 403,0 |
| Индекс изменения стоимости строительства по отраслям народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1,16 |
| Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства по отраслям народного хозяйства за период с 1969 по 1984 годы (Постановление Госстроя СССР №94) | 1 |
| Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года” (по отношению к 1984г.) | 177,46 |
| Индекс строительно-монтажных работ для Московской области с 01.01.2016 года на октябрь 2020 года (определяется на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ (выпуск 112) | 1,29 |
| Стоимость замещения(без НДС), руб. | 107 006 |
| Прибыль предпринимателя (ПП), руб. | 7,24% |
| ИТОГО с ПП, руб. | 114 754 |

Определение накопленного износа

Накопленный износ — это уменьшение восстановительной стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания, их комбинации.

Здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме того, на

рыночную стоимость оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ - уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации;

- функциональное устаревание - уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам; также функциональный износ улучшений возникает при несоответствии текущего использования земли наиболее эффективному варианту;

- внешний или экономический износ - уменьшение стоимости объекта вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний — воздействием окружающей среды. В мировой оценочной практике износ, понимаемый как снижение рыночной стоимости объекта оценки, определяется следующими классическими методами:

- сравнения продаж;
- эффективного возраста;
- разбивки.

В настоящем отчете для определения величины накопленного износа был выбран метод разбивки. Этот метод заключается в рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi = \sum_{i=1}^n \Phi_i * K_i / 100,$$

где

Φ - физический износ здания, (%);

Φ_i - физический износ i-го конструктивного элемента (%);

K_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Физический износ подразделяют на устранимый и неустрашимый износ. Кроме того, на практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.). У долгоживущих элементов ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни и всего сооружения (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ короткоживущих элементов

Причиной возникновения устранимого физического износа является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствующее обесценению, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести "ранее отложенный ремонт", чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до "практически нового" состояния.

Итак, устранимый физический износ в денежном выражении определен как "стоимость отложенного ремонта", т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни

Неустрашимый физический износ элементов с коротким сроком жизни представляет собой затраты на восстановление этих быстроизнашивающихся компонентов и определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни в стоимостном выражении может быть определен разумными затратами на его устранение подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания и суммы устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Методика расчета физического износа.

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, приведенная в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Мин-коммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа)⁴⁸ (см. таблицу ниже). Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов.

Метод хронологического возраста.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = V_x / V_{сс} \times 100\% \quad (1)$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На первом этапе выполняется расчет отложенного ремонта **экспертным методом**, но только по короткоживущим элементам с учетом корректировки на недостаток экспертного метода, изложенный выше. Основание – короткоживущие элементы в течение экономической жизни объекта могут неоднократно заменяться. Дополнительный учет неисправимого износа во избежание двойного учета по этим элементам не производится.

На втором этапе определяется неустрашимый износ только по долгоживущим элементам (силовой каркас здания) с использованием **метода хронологического возраста**. Основание – по этим элементам видимые признаки износа, как правило, не

⁴⁸ Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий»

УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404

отражают реальной картины по потере несущей прочности. А вот существующие нормативные документы по срокам службы таких элементов основаны на многолетнем опыте эксплуатации этих элементов и «увязаны» со всеми требованиями по безопасной эксплуатации зданий.

На третьем этапе результаты 1 и 2 этапов в рублях складываются и могут быть переведены в процентное выражение от стоимости затрат на строительство, если это необходимо. В результате мы:

1. Сохраним основную идею метода разбивки – отдельный учет разных видов износа;

2. Устраним основной недостаток определения величины отложенного ремонта экспертным методом на данных Методики определения физического износа гражданских зданий – занижения величины износа;

3. Избежим двойного учета за счет отказа от отдельного расчета неустраняемого износа по короткоживущим элементам, т.е. частичного завышения величины износа;

4. Сделаем данный метод универсальным в применении – для расчетов нам необходимы только данные о величине износа элементов, полученные нами при осмотре, данные о дате строительства или реконструкции здания и нормативные документы. Данные о сроках проведения ремонтов по короткоживущим элементам нам становятся просто не нужны – а это основное ограничение в применении метода разбивки.

Вывод. Физический износ определялся на основании предоставленных документов и визуального осмотра объектов: по долгоживущим элементам – методом хронологического возраста, по короткоживущим элементам – в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий.

Шкала экспертных оценок износа объектов недвижимости

| Физический износ | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
|------------------|-------------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 0-20 | Хорошее | Поврежденный и деформаций нет. Изношены отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0-11 |
| 21-40 | Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. | 12-36 |
| 41-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 38-90 |
| 61-80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению срочных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. | 93-120 |
| 81-100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. | — |

Таблицы расчетов физического износа⁴⁹

Таблица 12

| Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими 50:18:0080415:1662 | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Расчет физического износа по долгоживущим элементам | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элемента | Удельный вес по таблице, % | Износ, % | Износ пропорц. строению, % | |
| Фундамент | Бетонные блоки | 10% | 40% | 4,0% | |
| Стены и перегородки | Кирпичные | 22% | 40% | 8,8% | |
| Перекрытия | Сборные ж/б плиты | 11% | 40% | 4,4% | |
| ИТОГО по долгоживущим элементам | | | | | |
| | | | | | |
| Расчет физического износа по короткоживущим элементам | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элемента | Удельный вес по таблице, % | Диапазон износа по ВСН 53-86р, % | Износ, % | Износ пропорц. строению, % |
| Крыша | Волнистые асбестоцементные листы | 11% | 21-40% | 40% | 4,4% |
| Полы | Бетонные | 6% | 21-40% | 40% | 2,4% |
| Проемы | н/д | 6% | 21-40% | 40% | 2,4% |
| Отделочные работы | н/д | 5% | 21-40% | 40% | 2,0% |
| Санитарно и электротехнические устройства | Все коммуникации | 19% | 21-40% | 40% | 7,6% |
| Прочее | н/д | 10% | 21-40% | 40% | 4,0% |
| ИТОГО по короткоживущим элементам | | | | | 22,8% |
| ИТОГО по зданию | | | | | 40,0% |

Физический износ Трансформаторной подстанции (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ (50:18:0080415:148) и линии наружного освещения 0,4 кВ (50:18:0080415:141) принят на основании данных таблицы оценки технического состояния объектов (см. п. 11.3), шкалы экспертных оценок (см п. 14.2), визуального осмотра, актов осмотра зданий (сооружений) (см. Приложение 6) в размере 40%⁵⁰.

Функциональный износ

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие — параметры эксплуатационного качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры эксплуатационных качеств — научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

Функциональное (моральное) устаревание объекта — величина, характеризующая степень несоответствия основных ПЭК, определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям, которая в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

Функциональный износ связан с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.

⁴⁹ Для объектов в аварийном состоянии и/или с отсутствием даты постройки физический износ принят в соответствии с таблицей экспертных оценок физического износа

⁵⁰ Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий»

УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404

Аналогично физическому, функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального износа чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

а) отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;

б) несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;

в) избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем. На практике функциональный износ зданий чаще всего связан с несоответствием современным требованиям их архитектурно-планировочных решений, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

На практике могут иметь место и другие проявления функционального износа как сложных комбинаций, например, несоответствия современным требованиям архитектурно-планировочных решений строения, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

Вывод. Функциональный износ не определен

Внешний экономический износ

В большинстве источников литературы⁵¹, посвященных рассмотрению проблемы внешнего (экономического) износа (старения, устаревания), он определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к объекту факторов (не зависящих от него самого).

Факторы, приводящие к возникновению внешнего износа, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что внешний износ может приводить к изменению стоимости, как улучшения, так и земли.

Как правило, факторы, вызывающие внешний износ, неустранимы на дату оценки (владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости). Однако, внешний износ может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Вывод. Внешний износ не выявлен⁵².

⁵¹ Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: «Питер», 1997 г.

Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.

Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. — СПб, 1997 г.

⁵² Достаточной информации для проведения расчетов внешнего износа не предоставлено

Расчет стоимости замещения (рыночной стоимости улучшений)**Таблица 13****Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими 50:18:0080415:1662**

| Характеристика | Параметр |
|--|-------------------|
| ИТОГО с ПП, руб. | 10 878 369 |
| Физический износ, % | 40,0% |
| Функциональный износ, % | 0% |
| Внешний износ, % | 0,0% |
| ИТОГО стоимость замещения, руб. | 6 527 022 |

Таблица 14**Трансформаторная подстанция (ТП-183) 50:18:0080415:148**

| Характеристика | Параметр |
|--|---------------|
| ИТОГО с ПП, руб. | 84 203 |
| Физический износ, % | 40,0% |
| Функциональный износ, % | 0% |
| Внешний износ, % | 0,0% |
| ИТОГО стоимость замещения, руб. | 50 522 |

Таблица 15**ЛЭП кабель 50:18:0080415:148**

| Характеристика | Параметр |
|--|----------------|
| ИТОГО с ПП, руб. | 114 754 |
| Физический износ, % | 40,0% |
| Функциональный износ, % | 0% |
| Внешний износ, % | 0,0% |
| ИТОГО стоимость замещения, руб. | 68 852 |

Итоговая величина объекта: Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ кад. Номер 50:18:0080415:148 составляет 119 374 руб.

Таблица 16**Линия наружного освещения 0,4 кВ 50:18:0080415:141**

| Характеристика | Параметр |
|--|----------------|
| ИТОГО с ПП, руб. | 196 227 |
| Физический износ, % | 60,0% |
| Функциональный износ, % | 0% |
| Внешний износ, % | 0,0% |
| ИТОГО стоимость замещения, руб. | 78 491 |

Таблица 17 Сводная таблица (без НДС и с НДС 20%) с учетом прав на земельный участок⁵³

| № п/п | Наименование объекта | | Стоимость замещения, руб. без НДС | Стоимость замещения, руб. с НДС 20% | Стоимость прав на земельный участок, руб. | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% |
|-------|----------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | 6 527 022 | 7 832 426 | 1 700 241 | 8 227 263 | 9 872 716 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | 119 374 | 143 249 | 15 872 | 135 246 | 162 296 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | 78 491 | 94 189 | | 78 491 | 94 189 |

14.2.3 Итоговая стоимость Объекта оценки.

Ниже представлена сводная таблица результатов расчетов рыночной стоимости Объекта оценки.

Таблица 18 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта | | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% |
|--------------|----------------------|---|---|---|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Здание | Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Мавского шоссе | 535,6 | 50:18:0080415:1662 | 8 227 263 | 9 872 716 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,4 кв.м протяженность 0,146 км | 50:18:0080415:148 | 135 246 | 162 296 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080415:141 | 78 491 | 94 189 |
| ИТОГО | | | | | | 8 441 000 | 10 129 200 |

⁵³ Право аренды земли (передача имущественных прав) облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 [статьи 146](#) Налогового кодекса РФ

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта взвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов.

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

С целью получения оценки более близкой к реальности необходимо воспользоваться соотношением, учитывающим результаты трех моделей и дающим средневзвешенную оценку. Каждому из подходов присваивается вес, и, путем перемножения веса на соответствующую величину рыночной стоимости, определяется итоговая величина рыночной стоимости за Объект оценки.

Результаты расчетов и согласование результатов расчетов

| Подход к оценке | Стоимость по подходу | Вес |
|---|----------------------|------------------------|
| Сравнительный | Не применялся | 0% |
| Доходный | Не применялся | 0% |
| Затратный (без НДС) | 8 441 000 руб. | 100% |
| Затратный (с НДС 20%) | 10 129 200 руб. | 100% |
| Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС) | | 8 441 000 руб. |
| Итоговая величина рыночной стоимости (с НДС 20%) | | 10 129 200 руб. |

В связи с тем, что Оценщик использовал для каждого вида оцениваемого имущества только один подход (метод), согласование результатов не проводилось.

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Исполнитель удостоверяет, что настоящая оценка выполнена в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщиков исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка стоимости объекта была проведена в соответствии с действующим законодательством, а именно Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, №10, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, №298, №299, №611 от 25.09.2014г. соответственно; Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».
- образование Оценщиков, подписавших Отчет, соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества.

Настоящий Отчет посвящен определению рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества.

Оценка проведена по состоянию на 18.12.2020г.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости имущества.

Результаты оценки могут быть использованы в рамках процедуры конкурсного производства.

В рамках данного Отчета была рассмотрена возможность использования трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Для расчета величины рыночной стоимости рассматриваемого объекта в Отчете применен сравнительный подход при оценке земельного участка и затратный подход для остального имущества.

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений Оценщик пришел к заключению, что

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» по состоянию на 18 декабря 2020 года составляет⁵⁴

| № п/п | Наименование объекта | | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Рыночная стоимость, руб. с НДС 20% |
|--------------|----------------------|---|---|---|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Земле | Гараж на 3 автомобиля с ремонтными мастерскими, капитальное нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Звеницкого шоссе | 535,6 | 50:18:0080413:1662 | 8 227 263 | 9 872 716 |
| 2 | Сооружение | Трансформаторная подстанция (ТП-185) с кабельной линией 0,4 кВ, капитальное нежилое | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | ТП - 7,6 кв.м протяженность 0,145 км | 50:18:0080413:148 | 135 246 | 162 296 |
| 3 | Сооружение | Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080413:141 | 78 491 | 94 189 |
| ИТОГО | | | | | | 8 441 000 | 10 129 200 |

Оценщик

Цветкова Ольга Анатольевна

**Генеральный директор
ООО «Институт независимой
оценки»**

Либровская Ольга Викторовна

⁵⁴ В соответствии с п. 12 Задания на оценку рыночная стоимость представляется в рублях Российской Федерации за каждый Объект оценки. Право аренды земли (передача имущественных прав) облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 [статьи 146](#) Налогового кодекса РФ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с внесенными Федеральными Законами изменениями и
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития №328 от 01.06.2015 г.
7. Международные стандарты оценки – МСО, 2007 (восьмое издание, 2007).
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ.

Специальная литература.

1. Федотова М. А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002. – 352 с.
2. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А.. – М.: Финансы и статистика; 2003. - 496 стр.
3. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / под.ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М. А. – М.: Кронус, 2007. – 208 с.
4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.
5. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости» СПб.: Издательство «МКС», 2003г.
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: «Питер», 1997 г.
7. Методический журнал «Вопросы оценки», Москва, РОО.
8. Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.
9. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений.
10. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
11. А.Н. Асаул, В.Н. Старинский ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ Учебное пособие / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. СПб.: «Гуманистика», 2005. - 208 с.
12. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова Оценка стоимости машин и оборудования. Учебник и практикум. Изд. Юрайт, 2015, -496 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

| № п/п | Наименования обязательного реквизита Задания на оценку | Информация | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|--|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|---|--------|--|-------|--------------------|-----------------------|---|---------------|---|--------------------------------------|-------------------|------------------------|---|---------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | Объекты оценки и оцениваемые права на них | Объекты недвижимого имущества, принадлежащего АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Имущественные права на объект оценки | Право собственности. На основании документов, предоставленных Заказчиком | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Собственник | АО «Дорожное эксплуатационное предприятие №5» | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. | <p>Недвижимое имущество в следующем составе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ з/п</th> <th>Наименование объекта</th> <th>Местонахождение</th> <th>Общая площадь, кв.м.</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Идентификационный номер</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Здание</td> <td>Территория с 1 автомобилем с регистрационными номерами, выданными в Москве</td> <td>133,6</td> <td>50:18:0080413:1863</td> <td>131:041:0402:1, кв. А</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Соборудование</td> <td>Трансформаторная подстанция (ТП-10/0,4) с кабельной линией 0,4 кВ, выходящие за пределы участка</td> <td>ТП - 7,4 кв.м, протяженность 0,34 км</td> <td>50:18:0080413:140</td> <td>131:041:01189:2, кв. Л</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Соборудование</td> <td>Линия воздушного освещения 0,4 кВ</td> <td>протяженность 211,8 м</td> <td>50:18:0080413:140</td> <td>131:041:0190, кв. МВ3</td> </tr> </tbody> </table> | № з/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Идентификационный номер | 1 | Здание | Территория с 1 автомобилем с регистрационными номерами, выданными в Москве | 133,6 | 50:18:0080413:1863 | 131:041:0402:1, кв. А | 2 | Соборудование | Трансформаторная подстанция (ТП-10/0,4) с кабельной линией 0,4 кВ, выходящие за пределы участка | ТП - 7,4 кв.м, протяженность 0,34 км | 50:18:0080413:140 | 131:041:01189:2, кв. Л | 3 | Соборудование | Линия воздушного освещения 0,4 кВ | протяженность 211,8 м | 50:18:0080413:140 | 131:041:0190, кв. МВ3 |
| № з/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Идентификационный номер | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Здание | Территория с 1 автомобилем с регистрационными номерами, выданными в Москве | 133,6 | 50:18:0080413:1863 | 131:041:0402:1, кв. А | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Соборудование | Трансформаторная подстанция (ТП-10/0,4) с кабельной линией 0,4 кВ, выходящие за пределы участка | ТП - 7,4 кв.м, протяженность 0,34 км | 50:18:0080413:140 | 131:041:01189:2, кв. Л | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Соборудование | Линия воздушного освещения 0,4 кВ | протяженность 211,8 м | 50:18:0080413:140 | 131:041:0190, кв. МВ3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Права, учитываемые при оценке объекта оценки | Право собственности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Дата оценки | 18 декабря 2020 года | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Срок проведения оценки | В течении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты предоставления документов, перечисленных в Приложении 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Цель оценки | Определение рыночной стоимости | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки могут быть использованы в рамках процедуры конкурсного производства Отчет не может быть использован по иному назначению | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Особенности проведения осмотра объекта оценки | Основания, препятствующие проведению осмотра объекта, отсутствуют. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> Рыночную стоимость представить в рублях Российской Федерации, без учета НДС, за каждый Объект оценки, без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объектов оценки. Для определения рыночной стоимости Объектов Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится. Оценщик самостоятельно определяет необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). В отчете должны быть приложены копии документов на Объекты. Указанные допущения и ограничения являются базовыми. Прочие допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке. При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Применяемые стандарты оценочной деятельности | <p>Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции действующей на дату оценки. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| № п/п | Наименования обязательного реквизита Задания на оценку | Информация |
|----------|--|--|
| | | <p>№2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г. • Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №328 от 01.06.2015 г. • Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик выполняющий работу по настоящему Договору |

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Подписи сторон

Генеральный директор
ООО «Институт независимой
оценки»

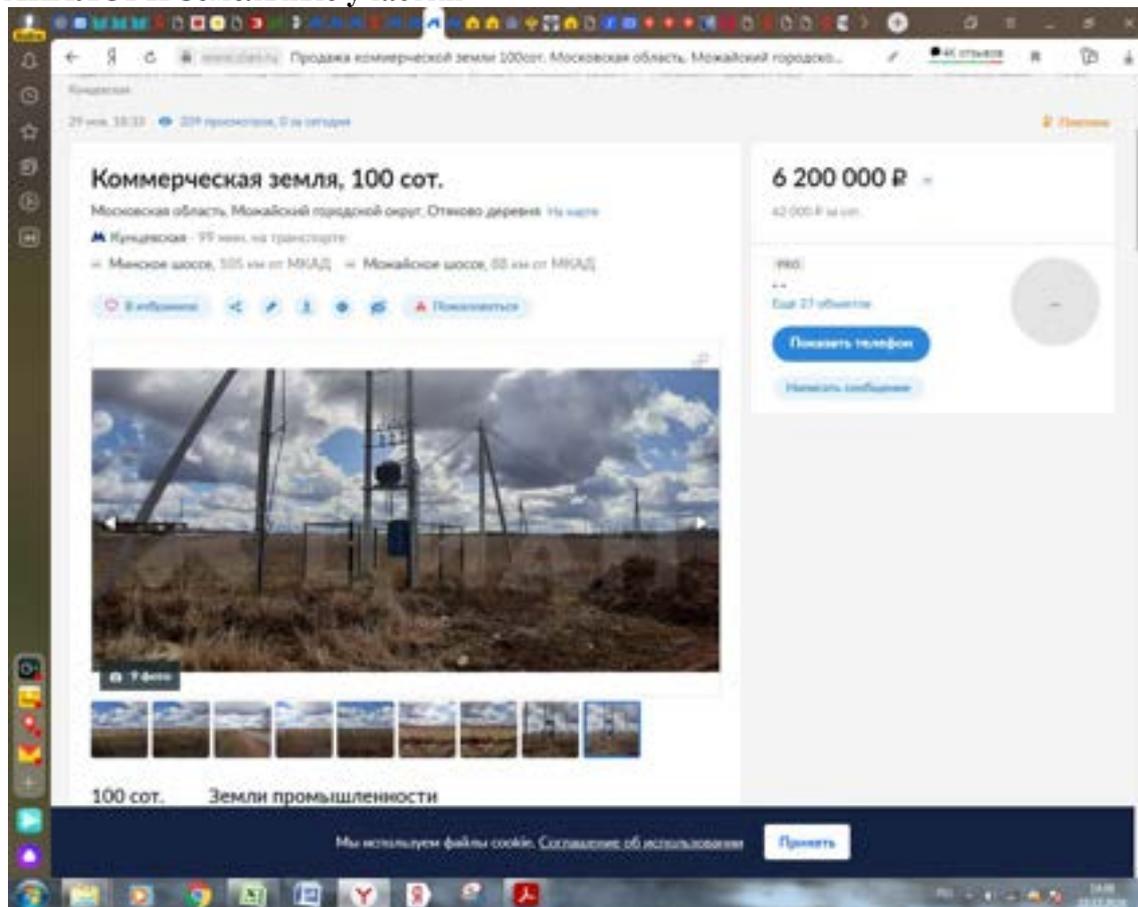
Конкурсный управляющий
АО «Дорожное эксплуатационное
предприятие №5»

О.В. Либровская

Ю.Е. Серегина

Приложение 2. Рыночная информация

АНАЛОГИ Земельные участки



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The browser's address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/232514020/>. The listing is for a 100-hectare industrial land plot in Mozhaysk, Moscow region. The price is listed as 6,200,000 RUB, with a note that this is 62,000 RUB per hectare. The listing includes several photographs of the land, a detailed description in Russian, and contact information for the seller. The description mentions the land's location near a highway (MKAD) and a railway station, and lists various utility services available on the site. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating the time is 14:48 on 28.11.2024.

100 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Кадастровый номер и адрес объекта: земельный участок состоит из земельных участков: 50:18:0080402:888, 50:18:0080402:887, 50:18:0080402:886, 50:18:0080402:889, 50:18:0080402:885, 50:18:0080402:891 и земельного участка: 50:18:0080402:890. Общая площадь: 30,8 Га. Возможны различные варианты формирования площадей и конфигураций участков.

Участок на юге примыкает к Минскому шоссе и к асфальтированной дороге, ведущей в г. Можайск на восток. Хороший проездной трафик, как для транспорта идущего в г. Можайск, так и для Минского шоссе. Расстояние от МКАД 85 км. Характеристики объекта: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки промышленными, коммунально-складскими, землями предназначенными для этих целей производственными объектами. Напротив участка расположен Можайский таможенный пост и СВХ ЗАО ЛДЦ Западные Ворота, что позволяет оперативно и с минимальными затратами проводить транспортно-логистические и таможенные операции. В 2 км располагается город Можайск с развитой инфраструктурой и численностью населения более 25000 человек. В непосредственной близости расположен грузовой двор железнодорожной станции Можайск с подъездными путями. Коммунация:
Линия 10 кВт по границе земельного участка. На участок в настоящий момент подведено 150 кВт, сделана подвода к земельным участкам. Общая возможность по электроэнергии: до 2 МВт (получены ТУ). Газ среднего давления: возможно подключение от ГРП д. Отново (получены ТУ).

Вид прав: частная собственность. Объекты и формы инвестиционного участка: - права: продажа от собственника, долгосрочная аренда. Документация по инвестиционным программам Московской области. Участок входит в состав многофункционального парка Рыльцово. П.16 инвестпрограммы Московской области по развитию промышленных округов.

6 200 000 Р
62 000 Р за сот.

№80
...
Есть 27 объектов

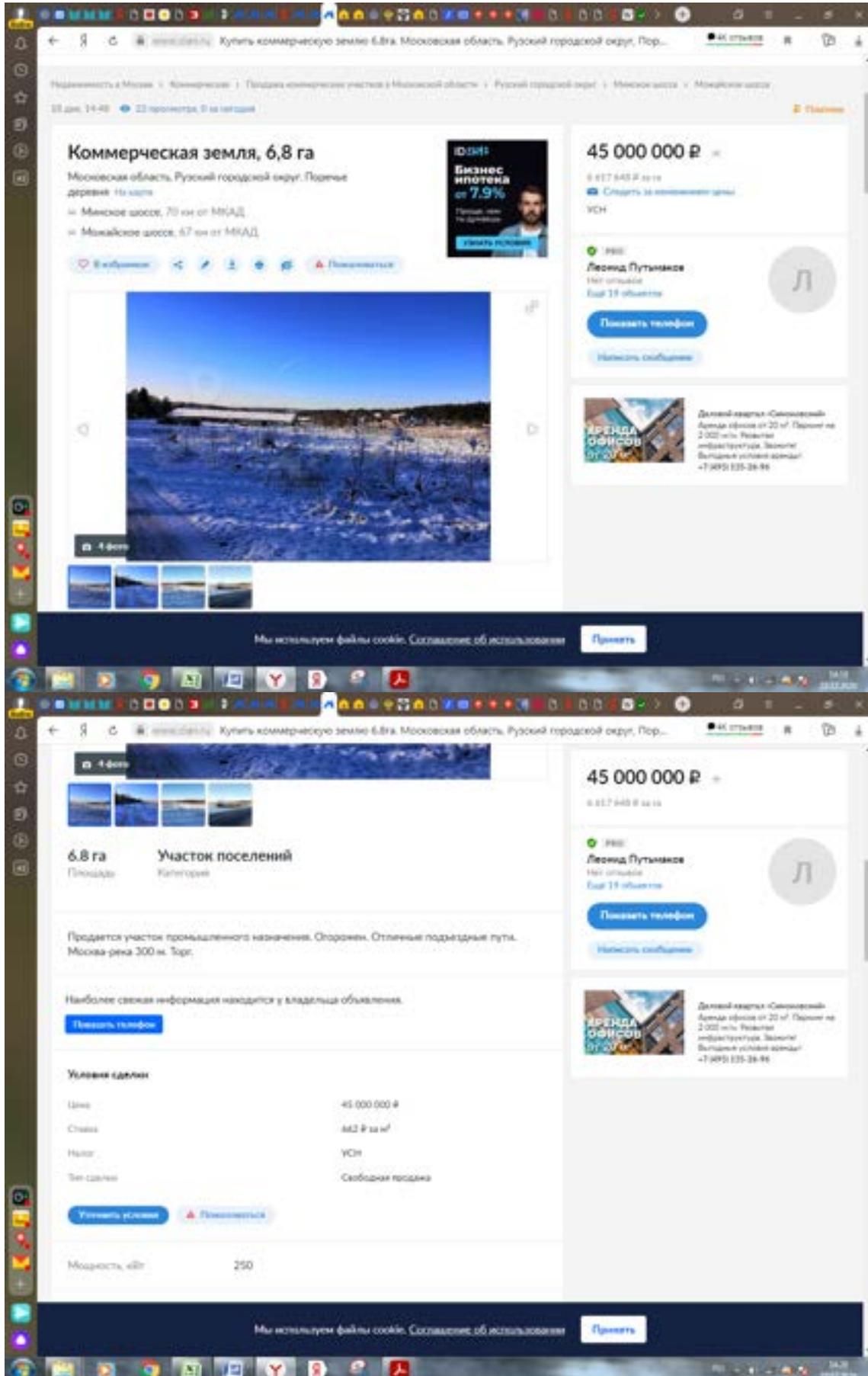
Позвонить телефону

Написать объявлению

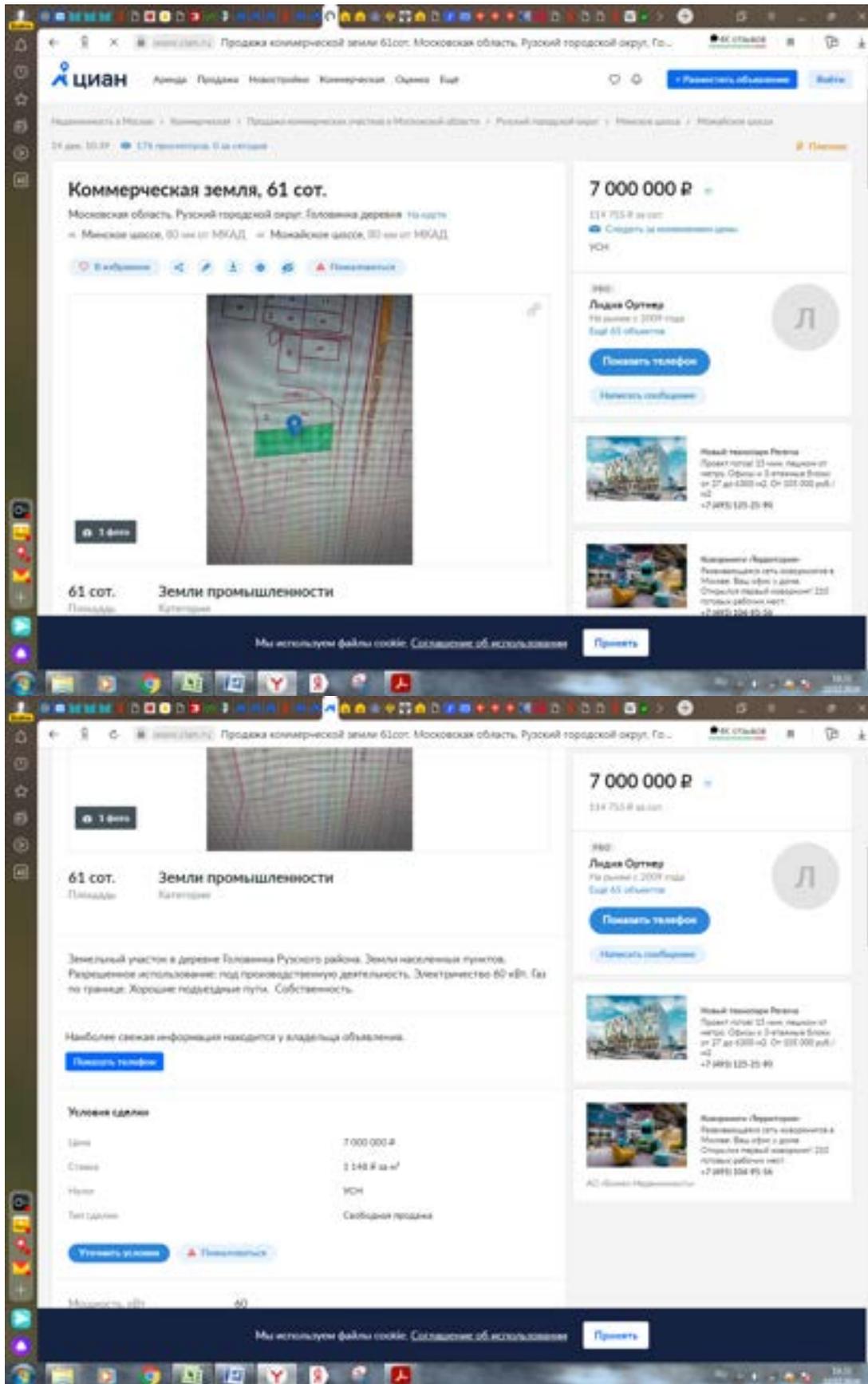
Мы используем файлы cookie. Создать список использованных

Принять

<https://www.cian.ru/sale/commercial/232514020/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/246570678/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/237329593/>

Аналоги по УПВС

Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое 50:18:0080415:1662

Таблица 20. Гаражи для грузовых автомобилей (построенные до 1965 г)

Характеристика зданий

Здания одноэтажные, огнестойкие. Отопление центральное от отдельно стоящей котельной; вентиляция приточно-вытяжная; водопровод и канализация с присоединением к местным сетям; электроснабжение от местных сетей.

Фундаменты бутобетонные ленточные и железобетонные башмаки; стены кирпичные; покрытия железобетонные, перегородки кирпичные и гипсолитовые полы; бетонные, деревянные и др., кровля рулонная; отделка простая.

Таблица 20

Восстановительная стоимость 1 м³ здания (в рублях)

| Территориальные пояса | Объем здания в м ³ до | | | Территориальные пояса | Объем здания в м ³ до | | |
|-----------------------|----------------------------------|-------|-------------|-----------------------|----------------------------------|-------|-------------|
| | 10000 | 20000 | свыше 20000 | | 10000 | 20000 | свыше 20000 |
| | а | б | в | | а | б | г |
| 1 | 13,1 | 12,4 | 11,5 | 6 | 17,1 | 16,1 | 14,9 |
| 2 | 13,8 | 13,11 | 12,0 | 7 | 18,4 | 17,4 | 16,0 |
| 3 | 14,5 | 13,7 | 12,6 | 8 | 19,7 | 18,6 | 17,3 |
| 4 | 15,0 | 14,4 | 13,1 | 9 | 21,0 | 19,9 | 18,4 |
| 5 | 16,4 | 15,6 | 14,4 | | | | |

(К табл. 20)

Удельные веса отдельных конструктивных элементов (в процентах)

| Наименование конструктивных элементов | а | б | в |
|---|-----|-----|-----|
| Фундаменты | 10 | 13 | 12 |
| Каркас, стены и перегородки | 22 | 23 | 23 |
| Покрытие и перекрытия | 11 | 12 | 12 |
| Кровля | 11 | 12 | 12 |
| Полы | 6 | 6 | 6 |
| Проемы | 6 | 6 | 7 |
| Отделочные работы | 5 | 5 | 6 |
| Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства | 19 | 17 | 19 |
| Прочие работы | 10 | 6 | 3 |
| Итого | 100 | 100 | 100 |

Линия наружного освещения 0,4 кВ 50:18:0080415:141

Таблица 110. На железобетонных опорах

Таблица 110

Восстановительная стоимость 1 км четырехпроводной ВЛ, руб.

| Территориальные пояса | Марка и сечение проводов, кв. мм | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 4ПСО-4 | 3ПСО-5+ +1ПСО-4 | 3ПС-25+ +1ПСО-4 | 3ПС-35+ +1ПСО-5 | 4АС-16 | 3АС-25+ +1АС-16 | 4А-16 | 3А-25+ +1А-16 | 3А-35+ +1А-16 | 3А-50+ +1А-25 | 3А-70+ +1А-35 |
| | (4Ж-4) | (3Ж-5+ +1Ж-4) | (3ПС-25+ +1Ж-4) | (3ПС-35+ +1Ж-5) | | | | | | | |
| | а | б | в | г | д | е | ж | з | и | к | л |
| 1 | 2830 | 2870 | 2920 | 2990 | 2990 | 3110 | 2990 | 3060 | 3160 | 3390 | 3640 |
| 2 | 2850 | 2900 | 2950 | 3020 | 3020 | 3140 | 3020 | 3090 | 3200 | 3420 | 3680 |
| 3 | 2970 | 3010 | 3070 | 3140 | 3140 | 3270 | 3140 | 3210 | 3320 | 3560 | 3820 |
| 4 | 3420 | 3470 | 3530 | 3620 | 3620 | 3770 | 3620 | 3700 | 3830 | 4100 | 4410 |
| 5 | 3930 | 3990 | 4060 | 4160 | 4160 | 4330 | 4160 | 4250 | 4400 | 4710 | 5060 |
| 6 | 4320 | 4390 | 4470 | 4580 | 4580 | 4780 | 4580 | 4680 | 4840 | 5190 | 5570 |
| 7 | 4440 | 4510 | 4590 | 4700 | 4700 | 4890 | 4700 | 4800 | 4970 | 5320 | 5720 |
| 8 | 4780 | 4850 | 4940 | 5060 | 5060 | 5260 | 5060 | 5170 | 5350 | 5730 | 6150 |
| 9 | 5060 | 5140 | 5230 | 5360 | 5360 | 5570 | 5360 | 5480 | 5660 | 6070 | 6520 |
| 10 | 5820 | 5910 | 6020 | 6160 | 6170 | 6410 | 6170 | 6300 | 6520 | 6980 | 7500 |

Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое
50:18:0000000:649

Таблица 17. Трансформаторные подстанции

Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением, а при объемах более 200 куб. м и вентилицией.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 17

| Территориальный пояс | Объем зданий в куб. м | | | | | |
|----------------------|-----------------------|--------|--------|---------|---------|------------|
| | до 100 | до 200 | до 500 | до 1000 | до 1000 | свыше 1000 |
| | а | б | в | г | д | е |
| 1 | 36,4 | 34,2 | 31,4 | 30,0 | 19,2 | 18,0 |
| 2 | 40,3 | 38,9 | 32,9 | 29,4 | 20,2 | 19,9 |
| 3 | 42,2 | 37,8 | 34,8 | 30,9 | 21,1 | 19,8 |
| 4 | 44,1 | 39,4 | 36,1 | 32,2 | 22,1 | 20,7 |
| 5 | 48,8 | 42,8 | 39,2 | 35,0 | 24,0 | 22,8 |
| 6 | 59,1 | 51,8 | 56,0 | 50,4 | 34,8 | 32,4 |
| 7 | 76,7 | 68,5 | 62,7 | 58,0 | 38,4 | 36,0 |
| 8 | 80,8 | 71,9 | 65,9 | 68,8 | 43,3 | 37,9 |
| 9 | 104,0 | 92,4 | 84,7 | 75,8 | 51,8 | 48,8 |

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(в табл. 17)

| Конструктивные элементы | а | б | в | г | д |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|
| Фундаменты | 20 | 20 | 19 | 18 | 18 |
| Стены, перегородки и колонны | 25 | 25 | 25 | 26 | 26 |
| Перекрытия и покрытия | 10 | 11 | 10 | 11 | 8 |
| Кровля | 8 | 8 | 7 | 8 | 9 |
| Полы | 7 | 8 | 8 | 7 | 8 |
| Потолки | 16 | 20 | 14 | 15 | 9 |
| Отделочные работы | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Внутренней сантехнической и электротехнической работы | 1 | 2 | 4 | 5 | 8 |
| Прочие работы | 9 | 7 | 9 | 12 | 18 |
| итого | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Таблица 106. На деревянных опорах из пропитанного леса с железобетонными приставками

Таблица 106

Восстановительная стоимость 1 км четырехпроводной ВЛ, руб.

| Территориальные | Марка и сечение проводов, кв. мм | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|-------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 4ПСО-4 | 3ПСО-5+ +1ПСО-4 | 3ПС-25+ +1ПСО-4 | 3ПС-35+ +1ПСО-5 | 4АС-16 | 3АС-25+ +1АС-16 | 4А-16 | 3АС-25+ +1А-16 | 3А-35+ +1А-16 | 3А-50+ +1А-25 | 3А-70+ +1А-35 |
| полка | (4Ж-4) | (3Ж-5+ +1Ж-4) | (3ПС-26+ +1Ж-4) | (3ПС-35+ +1Ж-5) | | | | | | | |
| | а | б | в | г | д | е | ж | з | и | к | л |
| 1 | 2360 | 2400 | 2450 | 2520 | 2520 | 2640 | 2520 | 2590 | 2690 | 2910 | 3160 |
| 2 | 2430 | 2470 | 2520 | 2600 | 2600 | 2720 | 2600 | 2670 | 2770 | 3000 | 3260 |
| 3 | 2520 | 2570 | 2620 | 2700 | 2700 | 2820 | 2700 | 2770 | 2880 | 3120 | 3380 |
| 4 | 2680 | 2740 | 2790 | 2870 | 2880 | 3010 | 2880 | 2950 | 3070 | 3320 | 3610 |
| 5 | 2870 | 2930 | 2990 | 3080 | 3080 | 3220 | 3080 | 3160 | 3280 | 3550 | 3860 |
| 6 | 3460 | 3530 | 3600 | 3700 | 3710 | 3880 | 3710 | 3800 | 3960 | 4280 | 4650 |
| 7 | 3840 | 3910 | 3990 | 4110 | 4110 | 4300 | 4110 | 4220 | 4390 | 4750 | 5150 |
| 8 | 4030 | 4100 | 4190 | 4310 | 4310 | 4510 | 4310 | 4430 | 4600 | 4980 | 5410 |
| 9 | 4260 | 4340 | 4430 | 4560 | 4560 | 4770 | 4560 | 4680 | 4870 | 5270 | 5720 |
| 10 | 4760 | 4850 | 4940 | 5090 | 5090 | 5330 | 5090 | 5230 | 5440 | 5880 | 6390 |

Приложение 3. Документы Исполнителя и Оценщиков



ПОЛИС № 922/1800664632
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гаванка д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710043520/773001001, р/с: 40701810401400000014, «Альфа-Банк» САО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «30» сентября 2020 г.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Страхователь: | Цветкова Ольга Анатольевна, Дата рождения: 07.10.1985г. Адрес по месту регистрации: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Малая, д. 64, кв. 67 Паспорт: 4005 773638, выдач: 27.10.2005г. Управлением внутренних дел Пушкинского района Санкт-Петербурга Член СРО оценщиков: СРО СПО |
| Представитель страховщика: | Голубева Галина Александровна Код 32689339 |

| | |
|--|---|
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 01.10.2020г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2021г. |
| 2. Объекты страхования: | Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам |
| 3. Застрахованные работы: | Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г. |
| 4. Страховой случай: | 4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая |
| 5. Страховая сумма: | 300 000 (Триста тысяч) рублей |
| 6. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 7. Исключения из страхования: | 5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ. |
| 8. Страховая премия: | 1200 (Одна тысяча двести) рублей |
| 9. Порядок оплаты страховой премии: | Единовременный платеж по 15.10.20г. включительно |

Страхователь

Цветкова

Страховщик

Голубева

- 1 -

| | |
|---|--|
| <p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p> | <p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p> |
| <p>11. Условия страховой выплаты:</p> | <p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, являющиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p> |
| <p>12. Прочие условия:</p> | <p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p> |
| <p>13. Прилагаемые документы:</p> | <p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p> |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Иванов
М.П. (подпись)



3-2838957 от 13.08.2020г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023056-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Цветковой Ольге Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

ИЗДАНИЕ: июль 2011 г. 150 экз.

ООО «Институт независимой оценки»

| | | | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|---|--------------|
| <p>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ 117105, Москва, Нагорный пр-д, 5 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru</p> | |  | | <p>РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY 5, Nagorny prosed, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru</p> | |
| <p>ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1800235199</p> | | | | | |
| <p>Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)</p> | | | | | |
| Дата оформления полиса « 30 » сентября 2020 г. | | | Валюта страхования: Российские рубли | | |
| Страхователь: | | ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О. Кожевенная линия, д. 34 ОГРН: 1037800025834 ИНН: 7801123624 | | | |
| 1. Срок действия полиса: | | С 00 часов 00 минут 01.10.2020г. по 24 часа 00 минут 30.09.2021г. | | | |
| 2. Объект страхования: | | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 27.08.2020года. | | | |
| 3. Страховой случай: | | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. | | | |
| 4. Страховая сумма: | | 5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимита ответственности согласно Договору страхования | | | |
| 5. Франшиза: | | Страхование осуществляется без франшизы | | | |
| 6. Страховая премия: | | 10 000 (Десять тысяч) рублей. | | | |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | | единовременно | | | |
| 8. Прилагаемые документы: | | - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1800235199 от 30.09.2020г. - Правила страхования. | | | |
| Представитель страховщика: Голубева Г.А. | | | | | Код 32689139 |
| Электронный Полис страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен. | | | | | |
| Страхователь | |  | | | |
| М.П.  | | М.П.  | | | |

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва
27 ноября 2019 года

Дело №А41-56418/18

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.В. Политова, при ведении протокола судебного заседания секретарем Сычевым А.А. рассмотрев заявление временного управляющего должника о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) АО «ДЭП №5», при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Московской области от 19.07.2018 года по делу № А41-56418/18 АО «ДЭП №5» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим утверждена Корбуш Мария Константиновна.

По результатам проведения процедуры наблюдения в отношении должника временным управляющим представлен в суд протокол первого собрания кредиторов от 15.10.2019, реестр требований кредиторов, отчет и иные документы, предусмотренные Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее Закон о банкротстве).

Из отчета временного управляющего следует, что в ходе процедуры наблюдения сформирован реестр требований кредиторов, установлена кредиторская задолженность. Включены в реестр требований кредиторов должника требования четырех кредиторов с общей суммой требований в размере 393.448 рублей 41 30.853.007 рублей 10 копеек, из которых 5.756.988 рублей 54 копейки – требования кредиторов второй очереди, 21.582.144 рублей 91 копейка – требования кредиторов по уплате основной задолженности включенное в третью очередь реестра требований кредиторов должника, 3.513.873 рублей 65 копеек – пени, штрафы.

С целью выявления имущества должника временным управляющим направлены запросы в регистрирующие органы.

В отчете временного управляющего содержится вывод о том, что денежных средств должника достаточно для покрытия судебных расходов и выплат вознаграждения арбитражному управляющему, целесообразно ввести процедуру конкурсного производства.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или)

исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно п. 1 ст. 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Пунктом 2 ст.12 Закона о банкротстве установлено, что обращение с ходатайством о признании должника банкротом и введении конкурсного производства отнесено к исключительной компетенции собрания кредиторов.

В силу положений п.1 ст.75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Как следует из материалов дела, на состоявшемся первом собрании кредиторов было принято решение обратиться в суд с ходатайством о признании АО «ДЭП №5» банкротом, ввести в отношении должника конкурсное производство, выбрана СРО из числа членов которой подлежит утверждению арбитражный управляющий в дело о банкротстве.

В материалы дела от СРО СОЮЗ «АУ «ПРАВОСОЗНАНИЕ» представлена кандидатура арбитражного управляющего Фетисенко Елизавета Любовна.

Руководствуясь положениями статей 45, 52, 53, 75, 124, 127 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 №127-ФЗ,

РЕШИЛ:

открыть в отношении акционерного общества "Дорожное эксплуатационное предприятие №5" (ОГРН – 1135075000444, ИНН-5075024061, адрес - 143160, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД РУЗА, ПОСЕЛОК ДОРОХОВО, УЛИЦА МОСКОВСКАЯ, 54) конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 27.11.2020.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать конкурсному управляющему все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Утвердить конкурсным управляющим имуществом должника члена СРО СОЮЗ «АУ «ПРАВОСОЗНАНИЕ» Фетисенко Елизавету Любовну (ИНН 670401664835, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 14946, адрес для направления корреспонденции: 214000, г. Смоленск, ул. Маршала Жукова, д. 9).

Управляющему осуществить публикацию сведений о признании должника банкротом, доказательства публикации представить в дело.

Конкурсному управляющему к указанной дате представить отчет, мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении, копию ходатайства заблаговременно направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Д.В. Политов



45_10155236



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении конкурсного управляющего

г.Москва
21 октября 2020 года

Дело №А41-56418/18

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Политова Д.В., протокол вел секретарь судебного заседания Хамитова И.М., рассмотрев заявление конкурсного управляющего АО «ДЭП № 5» об утверждении кандидатуры конкурсного управляющего, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) АО «ДЭП № 5» при участии в заседании – согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 27.11.2019 года по делу № А41-56418/18 АО «ДЭП №5» признано несостоятельным(банкротом), в отношении него введена процедура банкротства – конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Фетисенко Елизавета Аюбовна.

Определением Арбитражного суда Московской области от 29 сентября 2020 года конкурсный управляющий Фетисенко Елизавета Аюбовна освобождена от исполнения обязанностей.

Исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд установил следующее.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») закреплено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Пункт 1 статьи 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указывает на порядок утверждения конкурсного управляющего, предусмотренный статьей 45 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 6 статьи 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих не представлено собранием кредиторов в арбитражный суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд в порядке, установленном настоящей статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

В пункте 42 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъяснено, что если в судебном заседании была объявлена только резолютивная часть судебного акта об отстранении или освобождении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей (часть 2 статьи 176 АПК РФ), то датой прекращения полномочий арбитражного управляющего будет дата объявления такой резолютивной части.

Собранием кредиторов должника от 03.09.2020 принято решение об избрании кандидатуры арбитражного управляющего, подлежащего утверждению в дело о банкротстве, выбрана кандидатура Серегина Юлия Евгеньевна.

МСО ПАУ представлена кандидатура арбитражного управляющего Серегинной Юлии Евгеньевны, в том числе его согласие.

Указанная кандидатура арбитражного управляющего и представленные документы отвечают требованиям статей 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить конкурсным управляющим АО «ДЭП № 5» члена МСО ПАУ Серегину Юлию Евгеньевну (ИНН 541000277282; регистрационный номер в СГРАУ: 8732, адрес: 199155, г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 44, к.2, кв.304).

Обязать Фетисенко Елизавету Любовну осуществить передачу Серегинной Юлии Евгеньевне всех документов в отношении процедуры банкротства АО «ДЭП № 5»

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

Судья

Д.В. Политов



45_10279080



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о продлении срока конкурсного производства

г.Москва
24 ноября 2020 года

Дело №А41-56418/18

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.В.Политова, при ведении протокола судебного заседания секретарем Хамитовой И.М., рассмотрев в судебном заседании отчет конкурсного управляющего, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) АО «ДЭП №5», сведения о присутствующих в судебном заседании представителях отражены в протоколе судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 27.11.2019 года по делу № А41-56418/18 АО «ДЭП №5» признано несостоятельным(банкротом), в отношении него введена процедура банкротства – конкурсное производство.

В материалы дела от конкурсного управляющего поступил отчет о своей деятельности и о проведении конкурсного производства с приложенными документами, протокол собрания кредиторов с приложенными документами, реестр требований кредиторов должника.

В судебном заседании установлено, что в материалы дела поступило заявление ходатайство о продлении срока конкурсного производства на 6 (шесть) месяцев, мотивированное необходимостью предоставления дополнительного времени для завершения мероприятий конкурсного производства.

Конкурсным управляющим проводится инвентаризация имущества Должника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Учитывая, что срок процедуры банкротства истек, а мероприятия конкурсного производства в отношении должника не завершены, суд считает необходимым продлить срок конкурсного производства в отношении должника до 24.05.2021.

На основании вышесказанного, руководствуясь абз. 2 ч.2 ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184 и 185 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

продлить срок конкурсного производства в отношении АО «ДЭП №5» до 24.05.2021.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Д.В. Политов

Конкурсному управляющему АО
«ДЭП № 5»

Сергеевой Юлии Евгеньевне

199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728

Исх. № 1
От 16 декабря 2020 года

ТРЕБОВАНИЕ

**о привлечении оценщика для повторной оценки
всех объектов недвижимого имущества АО «ДЭП № 5» (основных средств),
включенных в состав конкурсной массы АО «ДЭП № 5» по итогам повторной
инвентаризации в порядке, предусмотренном абзацем 4 пункта 1 статьи 139 ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.**

14 декабря 2020 года конкурсным управляющим АО «ДЭП № 5» были включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах повторной инвентаризации имущества АО «ДЭП № 5» (143160, Московская область, город Руза, поселок Дорохово, ул. Московская, д.54; ОГРН 1135075000444, ИНН 5075024061) под № 5897384 в части основных средств и товарно-материальных ценностей, включенных в состав конкурсной массы должника, ввиду недостоверности сведений об имуществе АО «ДЭП № 5», отраженных в инвентаризационной описи № 1 от 27.02.2020 г. товарно-материальных ценностей АО «ДЭП № 5», инвентаризационной описи № 2 от 27.02.2020 г. товарно-материальных ценностей АО «ДЭП № 5» и инвентаризационной описи № 3 от 27.02.2020 г. основных средств АО «ДЭП № 5», размещенных конкурсным управляющим АО «ДЭП № 5» Фетисенко Е.А. в ЕФРСБ 02.03.2020 г. за № 4771466.

ООО «НРТ-2000» как конкурсный кредитор, размер требования которого превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов АО «ДЭП № 5», руководствуясь абзацем 4 пункта 1 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г., настоящим требует привлечь оценщика для повторной оценки всех объектов недвижимого имущества АО «ДЭП № 5» (основных средств), включенных в состав конкурсной массы АО «ДЭП № 5» по итогам инвентаризации и указанных в инвентаризационных описях основных средств с № 1 по № 5 от 11.12.2020 г., приобретенных к сведениям о результатах инвентаризации имущества должника, размещенных в ЕФРСБ 14.12.2020 г. под № 5897384, с возложением расходов на проведение повторной оценки на ООО «НРТ-2000».

С уважением,

Генеральный директор ООО «НРТ-2000» _____ Давыдова Л.В.



Та страница формы № ИНВ-1
 Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Государства России
 от 18.08.1998 № 88

| | |
|---------------|----------|
| Форма по ОКУД | Код |
| 0317051 | 0317051 |
| за ОКУО | 03432705 |

АО ТЭП №47, ИНН 5075004061, 143160, Московская обл., Рузский район, Давыдовское с/пос., д. 54, тел.: +7 (812) 804-32-13, фс: 40502010533050000000, в Банке «ИПМЛП "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 044030788, сч. 30101810660000000000788

Основания для проведения инвентаризации: Прочая (структурное подразделение)

| | |
|-------------------------|------------------|
| Удостоверение (подпись) | Дата составления |
| | 11.12.2020 |

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основное средство: Здание, сооружение
 находится в собственности
 Место нахождения: Московская область, Можайский район, 108 км Можайск шоссе
 Арендодатель: _____

РАСПИСКА

К числу проведенной инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства, поступившие за мою (нашу) ответственность, оформлены, а выданные списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основного средства: _____
 Конкурный управлений (должность) _____
 (подпись) _____
 (подпись) _____
 (подпись) _____
 (подпись) _____

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2в страница формы № ИФН-1

| Номер по порядку | Наименование, назначение и краткие характеристики объекта | Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (архив) | | | Год выпуска (последнее переоборудование) | Номер | | | Фактическое наличие | | По данным бухгалтерского учета | | | |
|--------------------|--|---|------|-------|--|-------------------------|----------|--|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|---|------------|
| | | наименование | дата | номер | | инвентарный | заказной | паспорта (документа о репери-топоземе) | количество, шт. | стоимость, руб. ест. | количество, шт. | стоимость, руб. ест. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | | |
| V.1 | Дэпико Гараж на 5 автомобилей ремонтные материалы различные, назначение: гараж, 1-этажное, общая площадь 535,6 кв.м, адрес (местонахождение объекта): Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе, Кадастровый номер: 50:18:0080415:1662 | | | | | 131.041-9502-1, Лиг А | | 60-05-18/05/2013-144 | | 410 226,00 | | 410 226,00 | | |
| V.2 | Спортивное трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, площадь 7,4 кв.м., назначение: гараж, не определено, пропускная способность 0,148 мв, адрес (местонахождение объекта): Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе, Территория УГП ДРСУ-20, Кадастровый номер: 50:18:0080415:148 | | | | | 131.041-15000, Лиг. ПИП | | 550-50/019-50/019/006/2 016-5842/3 | | 0,01 | | 0,01 | | |
| V.3 | Спортивное: Лесня наружного назначения 0,4 кв, название: не определено, пропускная способность 213,0 м, адрес (местонахождение объекта): Московская область, Можайский район, лес. Дорожника Эксплуатационного Участка, Кадастровый номер: 50:18:0080415:141 | | | | | 131.041-15000, Лиг. ПИП | | 50-50/019-50/019/006/2 016-5841/3 | | 0,01 | | 0,01 | | |
| Итого по странице: | | | | | | | | | Итого | | 3 | 410 226,02 | 3 | 410 226,02 |

Три

Три

Четыреста десять тысяч восемьдесят шесть рублей 02 копейки

(прописью)

(прописью)

(прописью)

Итого по списку:

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------|
| а) количество порционных номеров | Три | (процентах) |
| б) общее количество единиц фактисов | Три | (процентах) |
| в) на сумму фактисов | Четыреста двадцать тысяч девятьсот двадцать шесть рублей 02 копейки | (копейках) |

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по линейной идентификационной оценке основных средств произведены.

Председатель комиссии


Сериева Ю. Е.
(подпись)
(расшифровка)

Члены комиссии


Романова В. Н.
(подпись)
(расшифровка)


Музал Т. С.
(подпись)
(расшифровка)


(подпись)
(расшифровка)

Все основные средства, помещенные в настоящий идентификационный список с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в мои (наши) присутствии и внесены в список, в связи с чем претензий к идентификационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в списке, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

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


Сериева Ю. Е.
(подпись)
(расшифровка)


(подпись)
(расшифровка)


(подпись)
(расшифровка)


(подпись)
(расшифровка)

11 декабря 2020 г.

Указанные в настоящем списке данные и расчеты проверил


Музал Т. С.
(подпись)
(расшифровка)

* 11 * декабря 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 27.01.2020

№ 67-00-4001/5001/2020-0259

На основании запроса от 23.01.2020, поступившего на рассмотрение 23.01.2020, сообщаем, что правообладателю

АО "Дорожное эксплуатационное предприятие №5", ИНН: 5075024061, ОГРН: 1135075000444, дата гос. регистрации: 25.03.2012; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Руза, обл. Московская, г. Руза, п. Дорохово, ул. Московская, д. 54, за период с 21.11.2015 по 23.01.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

| | | |
|---------|---|---|
| I. 1.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>п. 5</i> <i>экономическое</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:324 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская, д. 54, корт стр.2 |
| | Площадь: | 109,3 кв. м |
| I. 1.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5835/3 |

ПОЛУЧЕНО
 27.01.2020
 09/01/20
[подпись]

| | | |
|--------|--|---|
| | основание государственной регистрации: | <p>1/ Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013;</p> <p>1/ Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43;</p> <p>3/ Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952;</p> <p>3/ Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581;</p> <p>4/ Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619</p> |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 1.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.2, кад.№ 50:19:0040513:324, диспетчерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 109, 3 кв. м, инв.№ 256:074-10477-6, лит. Н, Н1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:324-50/019/2017-2 |
| 1.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.2, кад.№ 50:19:0040513:324, диспетчерская, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 109, 3 кв. м, инв.№ 256:074-10477-6, лит. Н, Н1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:324-50/018/2019-3 |
| 1.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.2, кад.№ 50:19:0040513:324, диспетчерская, |

| | | |
|----|------------------------------------|--|
| | | назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 109, 3 кв. м, инв. № 256:074-10477-6, лит. Н, П1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:324-50/018/2019-6 |
| 2. | 2.1. | Вид объекта недвижимости: Здание <i>10</i> <i>наименование здания не указано</i> |
| | | Кадастровый номер: 50:19:0040513:245 |
| | | Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют |
| | | Адрес: Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская, д. 54, строен 10 |
| | | Площадь: 20 кв. м |
| | 2.2. | Вид права, доля в праве: Собственность |
| | | дата государственной регистрации: 31.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: 50-50/019-50/019/008/2016-5839/3 |
| | | основание государственной регистрации: Передаточный акт подлежащего приватизации государственного имущества комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |

| | | | |
|--------|------------------------------------|--|--|
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 2.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 2.3.1. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.10, кад.№ 50:19:0040513:245, здание под газ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 20 кв. м, инв.№ 256:074-10477-14, лит. И |
| | номер государственной регистрации: | | 50:19:0040513:245-50/019/2017-1 |
| 2.3.2. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.10, кад.№ 50:19:0040513:245, здание под газ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 20 кв. м, инв.№ 256:074-10477-14, лит. И |
| | номер государственной регистрации: | | 50:19:0040513:245-50/018/2019-2 |
| 2.3.3. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.10, кад.№ 50:19:0040513:245, здание под газ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 20 кв. м, инв.№ 256:074-10477-14, лит. И |
| | номер государственной регистрации: | | 50:19:0040513:245-50/018/2019-5 |
| 3. | 3.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание п. 2- |

✓ Значит всеобщей АБЗ

| | | |
|------|---|---|
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:650 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п. Шаликово |
| | Площадь: | 11,4 кв. м |
| 3.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 28.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5824/3 |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619; Передачный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 3.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |

3

| | | | |
|----|--------|---|--|
| | 3.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос.Шалкино, кад.№ 50:18:0000000:650, Здание весовой АБЗ, назначение: нежилое, площадь 11, 4 кв.м., количество этажей: 1 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:650-50/018/2019-5 |
| 4. | 4.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ✓ н.д.д. |
| | | Кадастровый номер: | 50:18:0030132:140 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Под производственную базу и жилой поселок |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| | | Адрес: | Московская область, Можайский район, п. Цуканово |
| | | Площадь: | 14186 кв. м |
| | 4.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 25.10.2013 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50-18/053/2013-140 |
| | | основание государственной регистрации: | Распоряжение от 08.02.2013 №43; Передаточный акт от 08.02.2013 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |

| | | | |
|------|--|---|--|
| 4.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос.Цуканово, кад.№ 50:18:0030132:140, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под производственную базу и жилой поселок, общая площадь 14 186 кв. м | |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0030132:140-50/018/2019-5 | |
| 5. | 5.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание п. 17 |
| | | Кадастровый номер: | 50:19:0040513-403 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская, д. 54, корп. стр.4 |
| | | Площадь: | 453, 2 кв. м |
| | 5.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 | |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5836/3 | |

| | | |
|--------|--|--|
| | основание государственной регистрации: | <p>Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619</p> |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 5.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 5.3.1. | вид: | <p>Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.4, кад.№ 50:19:0040513:403, ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 453, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-8, лит. М, М1</p> |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:403-50/019/2017-1 |
| 5.3.2. | вид: | <p>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.4, кад.№ 50:19:0040513:403, ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 453, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-8, лит. М, М1</p> |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:403-50/018/2019-2 |
| 5.3.3. | вид: | <p>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.4,</p> |

| | | | |
|----|------|---|---|
| | | | кад.№ 50:19:0040513:403, ремонтные мастерские, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 453, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-8, дпт. М, М1 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:403-50/018/2019-5 |
| 6. | 6.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение п. 25 Трансформаторная подстанция |
| | | Кадастровый номер: | 50:18:0080415:148 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Дорожно-эксплуатационного участка |
| | | Площадь: | Площадь 7, 4 кв. м |
| | 6.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5842/3 |
| | | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |

| | | | |
|--------|------------------------------------|---|---|
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 6.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 6.3.1. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе, Территория УГП ДРСУ-20, кад.№ 50:18:0080415:148, Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое, не определено, протяженность 0,146 км., инв.№ 12189-2, лит. Л |
| | номер государственной регистрации: | | 50:18:0080415:148-50/018/2019-5 |
| 7. | 7.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ✓ Здание контрол п. 12 |
| | | Кадастровый номер: | 50:18:0030132:195 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п. Цуканово |
| | | Площадь: | 67,7 кв. м |
| 7.2. | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5818/3 |

| | | |
|---------|---|---|
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 7.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 7.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, 135 км а/м "Москва-Минск", кад.№ 50:18:0030132:195, Здание конторы (служебное здание), назначенное: контора, 1 - этажное, общая площадь 67, 7 кв. м, ин.№ 134:041-15097-1, лит. 1Б; 1-1, 1Б; 1-2 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0030132:195-50/018/2019-5 |
| 8. 8.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение ✓ |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0000000:1605 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Воздушная линия эл.передач 55+800 МУ-15 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | ДРП-17 |

| | | |
|--------|--|---|
| | Площадь: | Протяженность 230 м |
| 8.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5840/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 8.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 8.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.8, кад.№ 50:19:0000000:1605, воздушная линия электропередач 55+800 МУ-15, назначение: нежилое, Протяженность 230 м., инв.№ 256:074-10477-15, лит. 1Л |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1605-50/018/2019-1 |
| 8.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.8, кад.№ |

| | | | |
|----|------|---|---|
| | | | 50:19:0000000:1605, воздушная линия электропередач 55+800 МУ-15, назначение: нежилое, Протяженность 230 м., инв.№ 256:074-10477-15, лит. 1Л |
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1605-50/018/2019-4 |
| 9. | 9.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание п.ч. <i>капане</i> ✓ |
| | | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:243 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская, д. 54, строен 6 |
| | | Площадь: | 565, 3 кв. м |
| | 9.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5838/3 |
| | | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |

| | | |
|-----------|--|---|
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 9.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 9.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.б, кад.№ 50:19:0040513:243, гараж для стоянки автомашины, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 565, 3 кв. м, инв.№ 256:074-10477-10, лит. Б |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:243-50/019/2017-1 |
| 9.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.б, кад.№ 50:19:0040513:243, гараж для стоянки автомашины, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 565, 3 кв. м, инв.№ 256:074-10477-10, лит. Б |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:243-50/018/2019-2 |
| 9.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.б, кад.№ 50:19:0040513:243, гараж для стоянки автомашины, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 565, 3 кв. м, инв.№ 256:074-10477-10, лит. Б |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:243-50/018/2019-5 |
| 10. 10.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>п 5</i> |

| | | | |
|-------|---|--|------------------------------|
| | Кадастровый номер: | 50:18:0030132:197 | ✓ Варанг № 5 машино-место |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание | |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п. Цуканово | |
| | Площадь: | 104, 3 кв. м | |
| 10.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность | |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 | |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5819/3 | |
| | основание государственной регистрации: | <p>Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619</p> | |
| | дата государственной регистрация прекращения права: | | |
| 10.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 10.3.1. вид: | Аренда | |

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | | номер государственной регистрации: | 50-50-18/066/2011-027 |
| | 10.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, 135 км а/м "Москва-Минск", кад.№ 50:18:0030132:197, Здание гаража на 3 машины, назначение: гараж, 1 - этажное, общая площадь 104, 3 кв. м, инв.№ 134:041-15097-2, лит. 2Б |
| | | номер государственной регистрации: | 50:18:0030132:197-50/018/2019-5 |
| 11. | 11.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ✓ |
| | | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:959 1\ 2\ 3 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | под производственную базу |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов |
| | | Адрес: | Московская область, Рузский район, п. Дорохово |
| | | Площадь: | 29684 кв. м |
| | 11.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 10.06.2015 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/003/2015-1058/1 |
| | | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5 от 08.02.2013 |

| | | |
|-----------|---|---|
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 11.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 11.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская обл., Рузский р-н, п. Дорохово, кад.№ 50:19:0040513:959, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, площадь 29 684 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:959-50/018/2019-1 |
| 11.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская обл., Рузский р-н, п. Дорохово, кад.№ 50:19:0040513:959, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, площадь 29 684 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:959-50/018/2019-4 |
| 12. 12.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>п. 15</i> <i>Имеется две комнаты</i> ✓ |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:368 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская, д 54, корп. стр.5 |

| | | |
|---------|--|--|
| | Площадь: | 541,9 кв. м |
| 12.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5837/3 |
| | основание государственной регистрации: | <p>Передачный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581;</p> <p>Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619</p> |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 12.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 12.3.1. | вид: | <p>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.5, кад.№ 50:19:0040513:368, навес для дорожных машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 541,9 кв. м, инв.№ 256:074-10477-9, лит. Г, Г1, Г1, Г2</p> |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:368-50/018/2019-1 |
| 12.3.2. | вид: | <p>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.5,</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| | | кад.№ 50:19:0040513:368, навес для дорожных машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 541, 9 кв. м, инв.№ 256:074-10477-9, лит. Г, Г1, Г1, Г2 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:368-50/018/2019-4 |
| 13. 13.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение <i>п. 13</i> <i>Линия электропередачи</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0080415:141 |
| | Назначение объекта недвижимости: | не определено |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Дорожно-эксплуатационного участка |
| | Площадь: | <u>Протяженность</u> 213 м <i>м. измер.</i> |
| 13.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5841/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |

| | | |
|---------|---|--|
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 13.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 13.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-Эксплуатационного Участка, кад. № 50:18:0080415:141, Линия наружного освещения 0, 4 кВ, назначение: не определено, протяженность 213, 0 м., инв. № 131:041-15930, лит. 1НЛ |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0080415:141-50/018/2019-5 |
| 14. | 14.1. Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Склад сезонного хранения</i> 1.2.3 |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:405 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская, д. 54 стр. 3 |
| | Площадь: | 927, 2 кв. м |
| 14.2. | Вид права, доля и праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 30.08.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/005/2016-5173/3 |

| | | |
|---------|--|---|
| | регистрации: | |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 14.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 14.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.3, кад.№ 50:19:0040513:405, склад сезонного хранения техники, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 927, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-7, лит. Д |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:405-50/019/2017-1 |
| 14.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.3, кад.№ 50:19:0040513:405, склад сезонного хранения техники, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 927, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-7, лит. Д |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:405-50/018/2019-2 |

| | | |
|-----|---|---|
| | 14.3.3. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.3, кад.№ 50:19:0040513:405, склад сезонного хранения техники, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 927, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-7, лит. Д |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:405-50/018/2019-5 |
| 15. | 15.1. Вид объекта недвижимости: | Здание <i>склад</i> <i>п. 50</i> <i>минимальная</i> <i>порция</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:651 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | Площадь: | 239, 2 кв. м |
| | 15.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 30.08.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/005/2016-5171/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской |

| | | |
|-----------|---|--|
| | | области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 15.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 15.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шалыково, кад.№ 50:18:0000000:651, Здание склада минерального порошка, назначение: объекты производственного назначения, площадь 239, 2 кв.м., количество этажей: 1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:651-50/018/2019-5 |
| 16. 16.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>здание № 5 а/в/о</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0080415:1662 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе |
| | Площадь: | 535, 6 кв. м |
| 16.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 25.10.2013 |

| | | |
|-----------|---|--|
| | номер государственной регистрации: | 50-50-18/053/2013-144 |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение от 08.02.2013 №43; Передаточный акт от 08.02.2013 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 16.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 16.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе, кал.№ 50:18:0080415:1662, Здание гаража на 5 автомашин с ремонтными мастерскими, 1 -этажное, общая площадь 535, 60кв.м, инв.№ 9562, лит. А |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0080415:1662-50/018/2019-7 |
| 17, 17.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок П. 3X |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0080411:295 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Для асфальто-бетонного завода, жилых построек и подъездной железной дороги |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| | Адрес: | Московская область, Можайский район, д. Шалково |
| | Площадь: | 58534 кв. м |

| | | |
|-----------|--|--|
| 17.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 25.10.2013 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50-18/053/2013-145 |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение от 08.02.2013 №43; Передаточный акт от 08.02.2013 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 17.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 17.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шалково, кад.№ 50:18:0080411:295, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для асфальто-бетонного завода, жилых построек и подъездной дороги, общая площадь 58 534 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0080411:295-50/018/2019-5 |
| 18. 18.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок п. 30 |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0080411:294 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Автомобильный транспорт |
| | Виды разрешенного: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, |

| | | |
|-------|--|---|
| | использования объекта недвижимости: | связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| | Адрес: | Московская область, Можайский район, д. Шаликово |
| | Площадь: | 3300 кв. м |
| 18.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 28.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5817/2 |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 18.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 18.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шаликово, кад.№ 50:18:0080411:294, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли |

| | | | |
|-----|-------|---|---|
| | | | оборона, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Автомобильный транспорт, площадь 3 300 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 50:18:0080411:294-50/018/2019-5 |
| 19. | 19.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>п. 11</i> <i>пятиэтажное</i> <i>многоквартирное</i> <i>с лифтами</i> |
| | | Кадастровый номер: | 50:18:0080317:734 <i>п. 11</i> |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, Можайский район, дер.Шаликово |
| | | Площадь: | 187, 9 кв. м |
| | 19.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 28.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5822/3 |
| | | основание государственной регистрации: | Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013 |

| | | |
|-----------|---|--|
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 19.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 19.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шаликово, кад.№ 50:18:0080317:734, Здание ремонтных мастерских с душевой, назначение: нежилое, площадь 187, 9 кв.м., количество этажей: 1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0080317:734-50/018/2019-5 |
| 20. 20.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>доля в собственности</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:647 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | Площадь: | 10, 4 кв. м |
| 20.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 28.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5826/3 |

| | | |
|-----------|---|---|
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 20.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 20.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос.Шаликово, кад.№ 50:18:0000000:647, Здание бытового помещения, назначение: нежилое, площадь 10, 4 кв.м., количество этажей: 1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:647-50/018/2019-7 |
| 21. 21.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>объект недвижимости</i> <i>п. 34</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:655 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |

| | | |
|-----------|--|---|
| | Площадь: | 25, 2 кв. м |
| 21.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 28.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5827/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 21.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 21.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос.Шаликово, кад.№ 50:18:0000000:655, Здание бытовых помещений, назначение: нежилое, площадь 25, 2 кв.м., количество этажей: 2 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:655-50/018/2019-5 |
| 22. 22.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение <i>линия электропередачи П 26</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:671 |

| | | |
|-------|---|---|
| | Назначение объекта недвижимости: | Электроснабжение |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | Площадь: | Протяженность 41 м |
| 22.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5844/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 22.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 22.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шаликово, кад.№ 50:18:0000000:671, Линия электропередач, |

| | | | |
|-----|-------|---|---|
| | | | назначение: электроснабжение, протяженность 41 м., инв.№ 137:041-9477-13, лит. 1Л |
| | | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:671-50/018/2019-5 |
| 23. | 23.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ✓ г. 29 |
| | | Кадастровый номер: | 50:19:0060215:261 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | под мастерские |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| | | Адрес: | Московская область, Рузский район, с/п Дороховское, д. Шелковка |
| | | Площадь: | 15736 кв. м |
| | 23.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 30.08.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/005/2016-5169/2 |
| | | основание государственной регистрации: | Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013 |

| | | |
|-----------|--|---|
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 23.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 23.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом. Местоположение: Московская область, Рузский район, с/п Дороховское, д.Шелковка, кад.№ 50:19:0060215:261, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под мастерские, общая площадь 15 736 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0060215:261-50/018/2019-1 |
| 23.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом. Местоположение: Московская область, Рузский район, с/п Дороховское, д.Шелковка, кад.№ 50:19:0060215:261, Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под мастерские, общая площадь 15 736 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0060215:261-50/018/2019-4 |
| 24. 24.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение <i>всесоюзная линия</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0000000:2038 |
| | Назначение объекта недвижимости: | объект электроснабжения |

13

| | | | |
|-------|---|----------------------|---|
| | Виды разрешенного использования недвижимости: | разрешенного объекта | данные отсутствуют |
| | Адрес: | | ДПР-17 стр.9 |
| | Площадь: | | Протяженность 1000 м |
| 24.2. | Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 30.08.2016 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-50/019-50/019/005/2016-5174/3 |
| | основание государственной регистрации: | | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | | |
| 24.3. | Ограничение прав и обременение недвижимости: | прав и объекта | |
| | 24.3.1. вид: | | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.9, кад.№ 50:19:000000:2038, высоковольтная линия 55+800, назначение: нежилое, Протяженность 1000 м., инв.№ 256:074-10477-16, |

| | | | |
|---------|-------|---|---|
| | | | лит. 2Л |
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:2038-50/019/2017-1 |
| 24.3.2. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.9, кад.№ 50:19:0000000:2038, высоковольтная линия 55+800, назначение: нежилое, Протяженность 1000 м., инв.№ 256:074-10477-16, лит. 2Л |
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:2038-50/018/2019-2 |
| 24.3.3. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.9, кад.№ 50:19:0000000:2038, высоковольтная линия 55+800, назначение: нежилое, Протяженность 1000 м., инв.№ 256:074-10477-16, лит. 2Л |
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:2038-50/018/2019-5 |
| 25. | 25.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>пенсионный фонд</i> п. 52 |
| | | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:623 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | | Площадь: | 163, 6 кв. м |
| | 25.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |

| | | |
|-----------|--|---|
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5828/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 25.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 25.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шаликово, кат.№ 50:18:0000000:623, Здание административно-бытового корпуса, 1 - этажное, общая площадь 163, 60кв.м, инв.№ 9477-1, лит. А |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:623-50/018/2019-5 |
| 26. 26.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Склад ГСМ</i> п.19 |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0000000:1703 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного | данные отсутствуют |

| | | | |
|-------|---|-------------------|---|
| | использования недвижимости: | объекта | |
| | Адрес: | | ДРП-17, стр.6 |
| | Площадь: | | 15, 1 кв. м |
| 26.2. | Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | | 50-50/019-50/019/008/2016-5833/3 |
| | основание государственной регистрации: | | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | | |
| 26.3. | Ограничение прав и обременение недвижимости: | прав и объекта | |
| | 26.3.1. вид: | | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации; Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.6, кад.№ 50:19:0000000:1703, Нежилое здание склад ГСМ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 15, 1 кв. м, инв.№ 10477, лит. Е |

13

| | | |
|---------|---|--|
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1703-50/019/2017-1 |
| 26.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.6, кад.№ 50:19:0000000:1703, Нежилое здание :склад ГСМ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 15, 1 кв. м, инв.№ 10477, лит. Е |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1703-50/018/2019-2 |
| 26.3.3. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.6, кад.№ 50:19:0000000:1703, Нежилое здание :склад ГСМ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 15, 1 кв. м, инв.№ 10477, лит. Е |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1703-50/018/2019-5 |
| 27. | 27.1. Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Парковка 8 автостоянки</i> <i>п.8</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:244 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, ул. Московская |
| | Площадь: | 389, 8 кв. м |
| 27.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |

| | | |
|---------|--|---|
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5830/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передачный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 27.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 27.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.7, кад.№ 50:19:0040513:244, гараж на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 399, 6 кв. м, инв.№ 256:074-10477-11, лит. В |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:244-50/018/2019-1 |
| 27.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.7, кад.№ 50:19:0040513:244, гараж на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 399, 6 кв. м, инв.№ 256:074-10477-11, лит. В |

80

| | | | |
|-----|-------|---|---|
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:244-50/018/2019-4 |
| 28. | 28.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Общественное</i> п. 16 |
| | | Кадастровый номер: | 50:19:0000000:1603 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | ДРП-17 |
| | | Площадь: | 58 кв. м <i>61,0 кв. м по факт.</i> |
| | 28.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5829/3 |
| | | основание государственной регистрации: | Передачный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |

| | | |
|-----------|---|---|
| 28.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 28.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.4, кад.№ 50:19:0000000:1603, описьхранильные №2, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 61 кв. м, инв.№ 256:074-10477-1, лит. С, с |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1603-50/018/2019-1 |
| 28.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.4, кад.№ 50:19:0000000:1603, описьхранильные №2, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 61 кв. м, инв.№ 256:074-10477-1, лит. С, с |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1603-50/018/2019-4 |
| 29. 29.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>свиста П 21</i> <i>линей коридор</i> ✓ |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:856 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | Площадь: | 554, 7 кв. м |

| | | |
|-----------|---|---|
| 29.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 25.10.2013 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50-18/053/2013-142 |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение от 08.02.2013 №43; Передаточный акт от 08.02.2013 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 29.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 29.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шаликово, кад.№ 50:18:0000000:656, Здание склада минерального порошка, 1 - этажное, общая площадь 563, 40кв.м, инв.№ 9477-6, лит. А5, Г1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:656-50/018/2019-5 |
| 30. 30.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>7 35</i> <i>объект помещений</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:645 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |

| | | |
|-----------|--|---|
| | Площадь: | 10, 4 кв. м |
| 30.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 28.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5825/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 30.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 30.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос.Шаликово, кад.№ 50:18:0000000:645, Здание бытового помещения, назначение: нежилое, площадь 10, 4 кв.м., количество этажей: 1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:645-50/018/2019-5 |
| 31. 31.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Склада пог. Шаликово п. 22</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:654 |

| | | |
|-------|---|---|
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | Площадь: | 66, 7 кв. м |
| 31.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5821/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 31.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 31.3.1, вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, дер.Шаликово, кал.№ 50:18:0000000:654, Здание склада под |

| | | | |
|-----|-------|---|---|
| | | | инструмент, 1 - этажное, общая площадь 65, 10кв.м, инв.№ 9477-4, лит. А3 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:654-50/018/2019-5 |
| 32. | 32.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Парковка для оценки автомобилей</i> |
| | | Кадастровый номер: | 50:19:0000000:1704 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п. Дорохово, строем 5 |
| | | Площадь: | 107, 2 кв. м |
| | 32.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5831/3 |
| | | основание государственной регистрации: | Передачный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | | дата государственной | |

| | | |
|---------|--|---|
| | регистрация прекращения права: | |
| 32.3. | Ограничение прав и обременение недвижимости: | |
| 32.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.5, кад.№ 50:19:0000000:1704, гараж для стоянки машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 107, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-2, лит. Л |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1704-50/018/2019-1 |
| 32.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ДРП-17, строен.5, кад.№ 50:19:0000000:1704, гараж для стоянки машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 107, 2 кв. м, инв.№ 256:074-10477-2, лит. Л |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0000000:1704-50/018/2019-4 |
| 33. | 33.1. Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Здание гаража на 6 авто</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0030132:168 |
| | Назначение недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды использования недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, д Цуканово |
| | Площадь: | 546, 6 кв. м |

| | | |
|---------|--|---|
| 33.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 30.08.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/005/2016-5170/3 |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 33.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 33.3.1. | вид: | Аренда |
| | номер государственной регистрации: | 50-50-18/066/2011-027 |
| 33.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, 135 км а/м "Москва-Минск", кад.№ 50:18:0030132:168, Здание гаража на 6 автомашин, назначение: гараж, 1 - этажное, общая площадь 547 кв. м, инв.№ 134:041-15097-3, лит. 3Б |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0030132:168-50/018/2019-5 |

| | | |
|---|---|--|
| 34. 34.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Процедурно-сервисный центр</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:18:0000000:649 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Московская область, р-н Можайский, п Шаликово |
| | Площадь: | 18,5 кв. м |
| 34.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5843/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущества комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| дата государственной регистрации прекращения права: | | |
| 34.3. | Ограничение прав и обременение объекта | |

| | | |
|-----------|---|--|
| | недвижимости: | |
| 34.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Можайский район, пос.Шаликово, кад.№ 50:18:0000000:649, Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, площадь 18, 5 кв.м., количество этажей: 1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:18:0000000:649-50/018/2019-5 |
| 35. 35.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Камера п. 44</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:891 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Рузский район, сельское поселение Дороховское, поселок Дорохово, улица Московская, д.54 стр.1, пом.18 |
| | Площадь: | 219, 9 кв. м |
| 35.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5834/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; |

25

| | | |
|-----------|---|---|
| | | Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 35.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 35.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.1, кад.№ 50:19:0040513:891, контора, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 233, 5 кв. м, инв.№ 256:074-10477-5, лит. К, К1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:891-50/018/2019-1 |
| 35.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, СП Дороховское, пос.Дорохово, ул.Московская, д.54, строен.1, кад.№ 50:19:0040513:891, контора, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 233, 5 кв. м, инв.№ 256:074-10477-5, лит. К, К1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:891-50/018/2019-4 |
| 36. 36.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание P.14 <i>кафе</i> |
| | Кадастровый номер: | 50:19:0040513:404 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------|--|---|
| | Адрес: | Московская область, р-н Рузский, п Дорохово, ул Московская, д 54, корп стр.4 |
| | Площадь: | 127, 7 кв. м |
| 36.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.10.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 50-50/019-50/019/008/2016-5832/3 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУ ДЭП № 5 от 08.02.2013; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 08.02.2013 №43; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 29.12.2011 №952; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 27.07.2012 №581; Распоряжение ТУ Росимущества в Московской области от 22.08.2012 №619 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 36.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 36.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, Администрация пос.Дорохово, пос.Дорохово, ул.Московская, д. 54, ДРП - 17, кад.№ 50:19:0040513:404, Нежилое здание :навес для автотранспорта, 1 - этажный, общая площадь 127, 7кв.м, инв.№10477, лит. М, М1 |
| | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:404-50/018/2019-1 |

26

| | | | |
|-----|---------------------|------------------------------------|---|
| | 36.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Рузский район, Администрация пос.Дорохово, пос.Дорохово, ул.Московская, д. 54, ДРП - 17, кад.№ 50:19:0040513:404, Нежилое здание знавес для автотранспорта, 1 - этажный, общая площадь 127, 7кв.м, инв.№10477, лит. М, М1 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:19:0040513:404-50/018/2019-4 |
| 37. | Получатель выписки: | | АО "Дорожное эксплуатационное предприятие №5" (Фетисенко Елизавета Любовна) |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист КИ (Смоленск)

Ицларников Александр Валериевич

Специалист по оценке недвижимости

Специалист М.О.С.

Специалист по оценке

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Можайский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область

Район Можайский район

Поселение _____

Город (др. поселение) пос. Дорожно-эксплуатационного участка

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание гаража на 5 автомашин с ремонтными мастерскими

№ _____ по улице (пер.) _____

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Инвентарный номер | 131:041-9562-1 |
| Номер в реестре жилищного фонда | |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на _____ 16 Апрель 2009 г.
дата обследования объекта



5697211

I. Сведения о принадлежности

| № п/п | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Доля (часть, антера) |
|-------|--|--|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | УГП "Дорожное ремонтно-строительное управление №20" | Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 13.06.2001 г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01.18-6.2001-216.12 | 1 |

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

| Наименование | Площадь |
|---------------------|---------|
| 1 | 2 |
| застроенная площадь | 570,2 |

III. Описание зданий и сооружений

| Литера по плану | Наименование | По наружному обмеру | | | Характеристика конструктивных элементов | | | | |
|-----------------|---|---------------------|-----------|--------------|---|-----------|------------------------------|----------------------------------|----------|
| | | площадь, кв.м | высота, м | объем, куб.м | фундамент | стены | перекрытия | крыша | полы |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| A | Здание гаража на 3 автомобиля с рем.мастерскими | 570,20 | 5,10 | 2 916,00 | Бетонные блоки | Кирпичные | Сборные железобетонные плиты | Вальцовые асбестоцементные листы | Бетонные |

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

| Литера | Наименование строений и сооружений | Физический износ, % | Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) на 1 969г. |
|--------|---|---------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| A | Здание гаража на 3 автомобиля с рем.мастерскими | 28 | 37791,36 |
| | | Итого: | 37791,36 |

Полная балансовая стоимость на 2008 г.

410226,00 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1 969г.

37791,36 руб.

Перечень прилагаемых документов

| №№ п/п | Наименование документа | Примечание (масштаб, количество листов, прочее) |
|-----------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | План здания гаража на 5 автомашин с ремонтными мастерскими на земельном участке, М 1:1000 | 1 |
| 2 | Полтажный план, М 1:200 | 1 |
| 3 | Экспликация к поэтажному плану здания (строения) | 1 |

Особые отметки

Местоположение - 108 км Минского шоссе.

Паспорт составлен 24 Апрель 2009 г.

Исполнитель

Чижикова Н.И., Короблина Л.А.

Фамилия, имя, отчество

Прохорова Е. В.

Фамилия, имя, отчество

В. А. Тихонов

Фамилия, имя, отчество

Проверил
/ Директор филиала

Дата выдачи

27

апреля

2009 г.



План здания гаража на 5 автомашин
с ремонтными мастерскими
на земельном участке

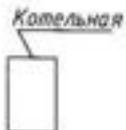
М 1:1000

ТП - 183
□



Территория ФГУ ДЭП ИС

Жилая застройка



Исполнил  Кораблина Л. А.
Проверил  Чижикова Н. И.
 Прохорова Е. В.

Экспликация
к поэтажному плану здания гаража на 5 автомашин с ремонтными мастерскими,
положенного в городе (другом поселении) пос. Дорожно-эксплуатационного участка
лице (пер.) дом №

| Эт.аж. | № помещ. | № по плану | Назначение помещения | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Общая площадь | В т.ч., площадь | | Высота | Самовольно |
|---------------|----------|------------|----------------------|--|---------------|-----------------|-----------------|--------|------------|
| | | | | | | основная | вспомогательная | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | | 1 | гараж | $23,70 \times 12,50 - (0,54 \times 0,27) \times 3 - (0,12 \times 0,54) \times 2 - 0,12 \times 1,02 - 1,02 \times 0,55 - (1,35 \times 0,58) \times 3$ | 292,3 | 292,3 | | 4,80 | |
| 1 | | 2 | гараж | $5,72 \times 12,50 - (0,12 \times 1,02) \times 2 - (0,12 \times 0,27) \times 4$ | 71,1 | 71,1 | | | |
| 1 | | 3 | мастерская | $7,37 \times 6,13 - (0,12 \times 0,27) \times 2 - (0,40 \times 0,54) \times 2$ | 44,7 | 44,7 | | | |
| 1 | | 4 | санузел | $2,11 \times 1,50$ | 3,2 | | 3,2 | | |
| 1 | | 5 | туалет | $2,26 \times 1,50$ | 3,4 | | 3,4 | | |
| 1 | | 6 | раздевалка | $4,47 \times 4,50 - 2,80 \times 2,00$ | 14,5 | | 14,5 | | |
| 1 | | 7 | душ | $1,00 \times 1,75$ | 1,8 | | 1,8 | | |
| 1 | | 8 | душ | $0,90 \times 1,75$ | 1,6 | | 1,6 | | |
| 1 | | 9 | склад | $5,40 \times 2,90 - 0,12 \times 0,27$ | 15,6 | 15,6 | | | |
| 1 | | 10 | склад | $5,40 \times 2,92 - 0,12 \times 0,27$ | 15,7 | 15,7 | | | |
| 1 | | 11 | склад | $5,66 \times 2,80 - 0,12 \times 0,27$ | 15,8 | 15,8 | | | |
| 1 | | 12 | склад | $5,63 \times 3,02 - 0,12 \times 0,27$ | 17,0 | 17,0 | | | |
| Итого: | | | | | 496,7 | 472,2 | 24,5 | | |

Разница общей площади с 535,6 кв.м до 496,7 кв.м связано с уточнением при текущей инвентаризации.

131:041-15930

Российская Федерация
Московская область

Можайский филиал ГУП Московской области
«Московское Областное Бюро Технической Инвентаризации»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Линейного объекта недвижимости

Линия наружного освещения 0,4 кВ

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение):

Район (районы) Можайский
 город (др. поселение) пос. Дорожно-эксплуатационного участка
 улица (улицы) _____
 № участка, дом _____

| | | | | | | |
|-------------------|---------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 131:041-15930 | | | | | |
| Условный номер | | | | | | |
| Кадастровый номер | | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на: «24» января 2008г.

«СОГЛАСОВАНО»
 собственник (владелец)
 объекта недвижимости



Руководитель организации,
 осуществляющей техническую
 инвентаризацию



4336161

Опись (состав) технического паспорта

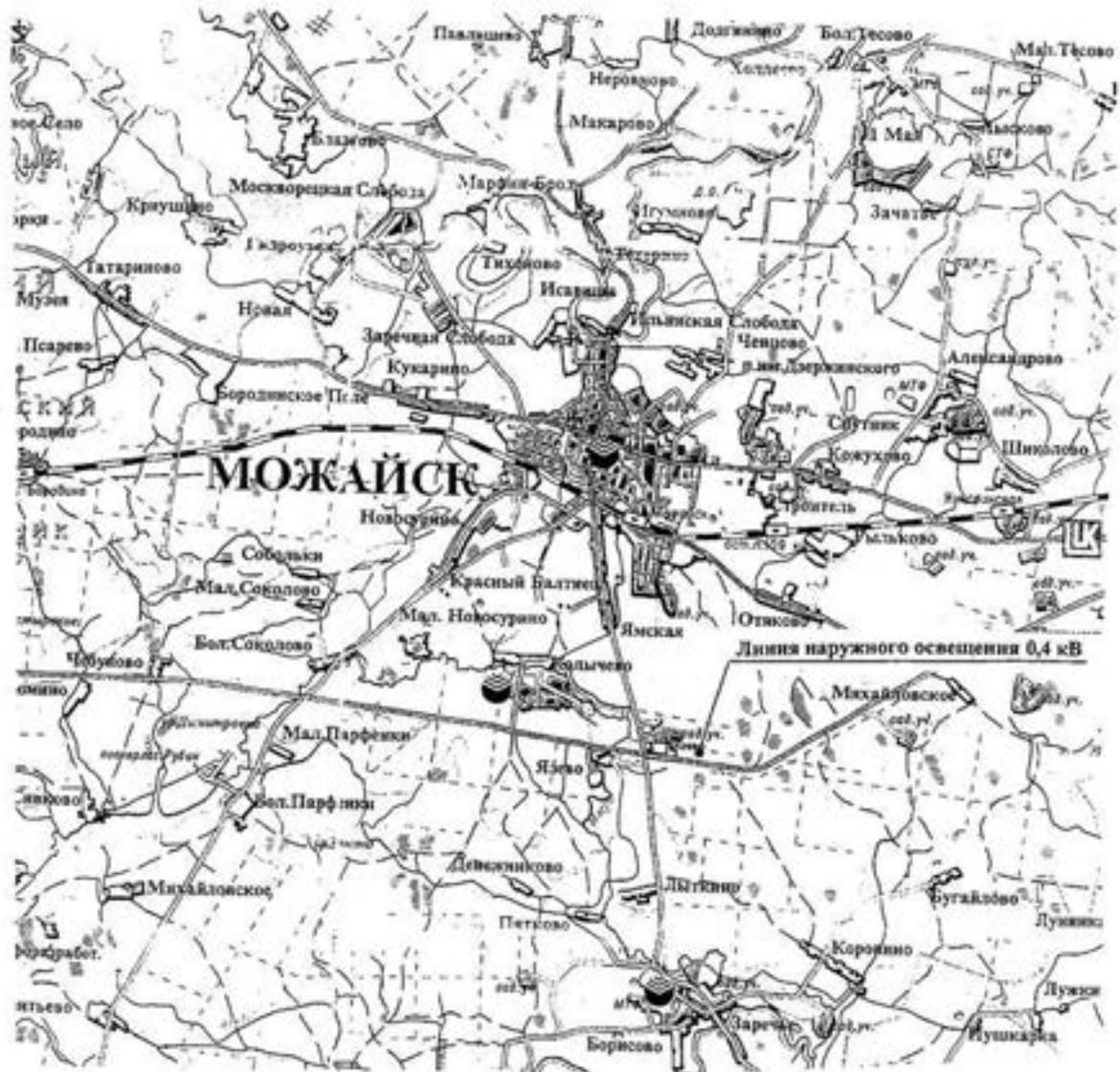
| № п.п. | Наименование документа | № листов | Примечание |
|--------|--|----------|------------|
| 1. | Титульный лист | 1 | |
| 2. | Опись (состав) технического паспорта | 2 | |
| 3. | Общие сведения | 3 | |
| 4. | Ситуационный план | 4 | |
| 5. | План линии наружного освещения 0,4 кВ на земельном участке | 5 | |
| 6. | Экспликация к плану линии наружного освещения 0,4 кВ | 6 | |
| 7. | Запись о правообладателях | 7 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Общие сведения

Объект – линия наружного освещения 0,4 кВ

1. **Местонахождение :** Московская область, Можайский район, пос. Дорожно- эксплуатационного участка.
2. Линия наружного освещения 0,4 кВ предназначена для освещения территории пос. Дорожно - эксплуатационного участка. Питание линии осуществляется от щитовой в здании котельной.
3. Основные данные об объекте недвижимости приведены в экспликации.
4. Техническая документация на линию наружного освещения 0,4 кВ составлена для регистрации права собственности на недвижимое имущество.

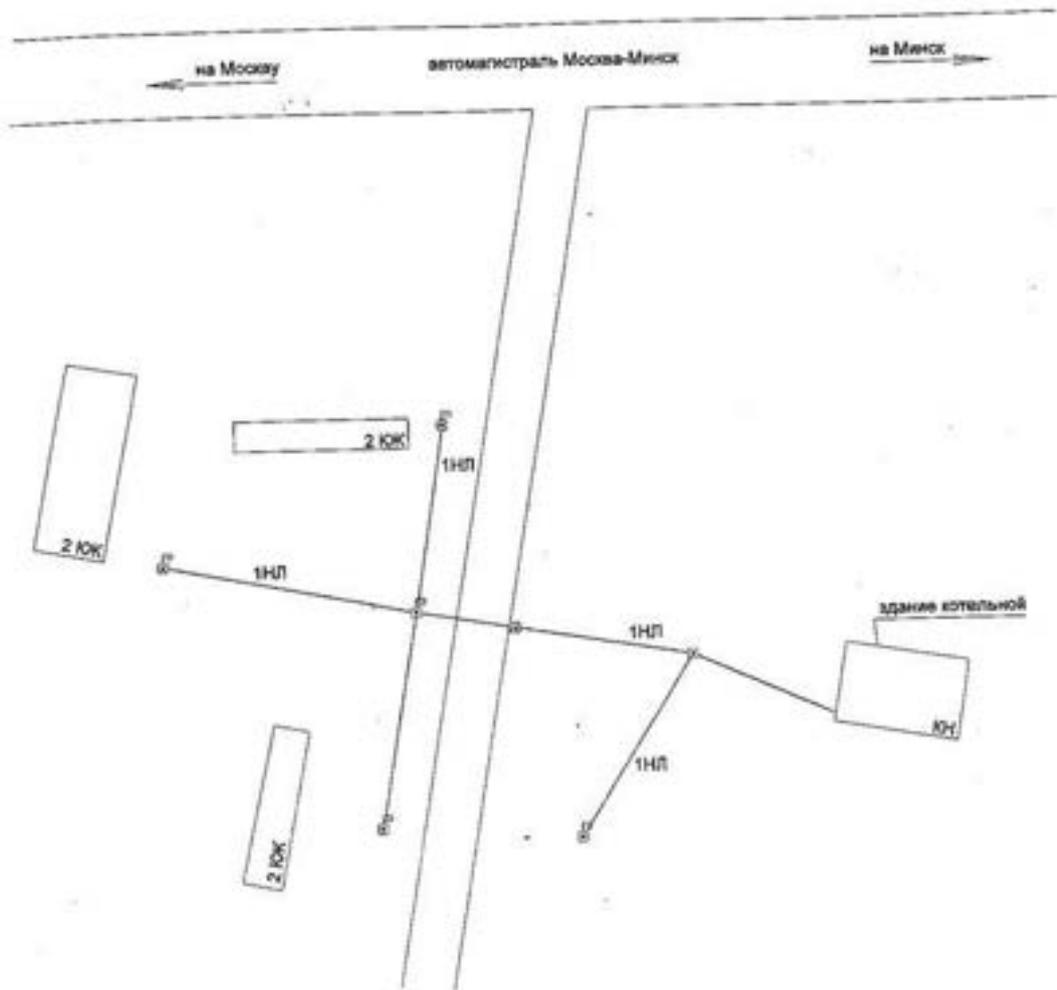
Ситуационный план
М 1:10000



Исполнил: *Садыхова С.А.*
Проверил: *Михалаш В.Е.*

План линии наружного освещения 0,4 кВ
на земельном участке

М 1:1 000



Условные обозначения:

-  ж/б опора
-  ж/б опора со светильником
-  линия наружного освещения 0,4 кВ, Лит. 1НЛ

Исполнил: *Садыкова С.А.* Садыкова С.А.
Проверил: *Михалоп В.Е.* Михалоп В.Е.

Экспликация к плану линии наружного освещения 0,4 кВ.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---|-------|----------------------------------|---|----------------|---|-----|---|--------|-------|---|--------------------------------------|---|---|--|---|---|------------|-------|---|------------|---|---|---------------------------------------|-------|----|----------|---------|----|-----------------|---|----|--------------------------|------|----|--|---------|
| ИНЛ | 1 | Линия | Линия наружного освещения 0,4 кВ | 2 | Напряжение, кВ | 3 | 0,4 | 4 | Всего: | 213,0 | 5 | Кабельных линий в грунте и подводных | - | 6 | Кабельных линий в коллекторе или канализации | - | 7 | одноцепных | 213,0 | 8 | двухцепных | - | 9 | Протяженность электрических цепей, м. | 213,0 | 10 | Материал | ж/бетон | 11 | количество, шт. | 7 | 12 | Год ввода в эксплуатацию | 1969 | 13 | Полная балансовая стоимость (руб.) на 01.07.2006г. | 61790,0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

131:041-12189-2

Российская Федерация
Московская область

Можайский филиал ГУП Московской области
«Московское Областное Бюро Технической Инвентаризации»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здания или сооружения нежилого (производственного) назначения

Трансформаторная подстанция (ТП - №183)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение):

Район (районы) Можайский
 город (др. поселение) пос. Дорожно-эксплуатационного участка
 улица (улицы) _____
 № участка, дом _____
 Местоположение 108 км Минского шоссе

| | | | | | | |
|-------------------|-----------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 131:041-12189-2 | | | | | |
| Условный номер | | | | | | |
| Кадастровый номер | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на: «16» апреля 2009г.

«СОГЛАСОВАНО»
 собственник (владелец)
 объекта недвижимости

(Ф.И.О.) _____
 Подпись _____
 М.П. _____



Руководитель организации,
 осуществляющей техническую
 инвентаризацию

(Ф.И.О.) В. А. Тихонов
 Подпись _____
 М.П. _____



5697212



Общие сведения

Объект – трансформаторная подстанция №183

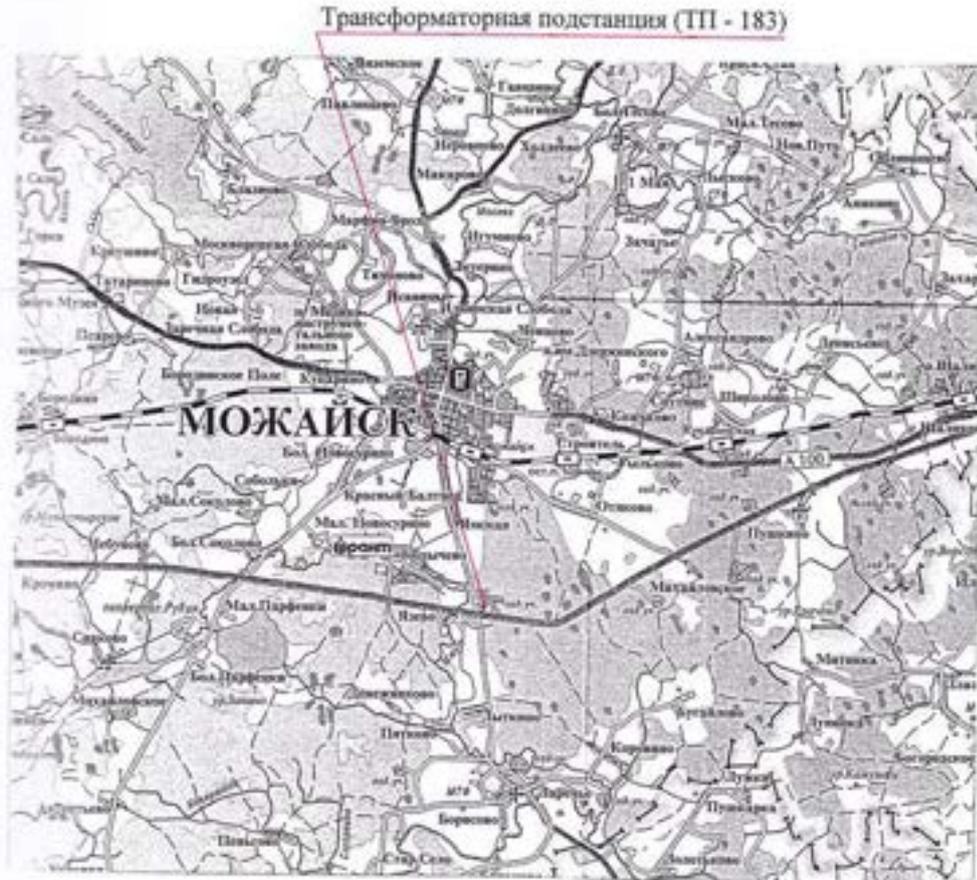
1. Местонахождение: Московская обл., Можайский р-он, п. Дорожно-эксплуатационного участка (108 км Минского шоссе)
2. Объемно-планировочные и конструктивные решения:
Трансформаторная подстанция №183(2 Б)^{Акт}
стены – металлические
Эксплуатируется, техническое состояние конструкций хорошее.
3. Основные данные об объекте недвижимости приведены в экспликации.
4. Техническая документация составлена для внутреннего пользования организацией.

Общие сведения

Объект – трансформаторная подстанция №183

1. Местонахождение: Московская обл., Можайский р-он, п. Дорожно-эксплуатационного участка (108 км Минского шоссе)
2. Объемно-планировочные и конструктивные решения:
Трансформаторная подстанция №183(р.б.)^{Акт}
стены – металлические
Эксплуатируется, техническое состояние конструкций хорошее.
3. Основные данные об объекте недвижимости приведены в экспликации.
4. Техническая документация составлена для внутреннего пользования организацией.

Ситуационный план
М 1:150 000



Исполнил:  Кораблина Л.А.
Чижикова Н.И.
Проверил:  Прохорова Е. В.

План трансформаторной подстанции (ТП - 183)
на земельном участке

М 1:1000

ТП - 183
№ 183
Либ. Б



Территория ФГУ ДЭП ИС

Жилая застройка

Колодезь



Исполнил  Кораблина Л. А.
Проверил  Чижикова Н. И.
 Прохорова Е. В.

Экспликация к плану зданий (сооружений)

| Литера, № на плане | Наименование зданий и сооружений | Назначение | Этажность | | Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м.) | Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м.) | Объем (куб.м.) | Материал стен | Фундамент | Год постройки | Инвентарный номер бух. учета | Балансовая стоимость на 2008г., руб. |
|--------------------|----------------------------------|------------------|-----------|-----------|---|---|----------------|---------------|-----------|---------------|------------------------------|--------------------------------------|
| | | | Наземная | Подземная | | | | | | | | |
| Б | Трансформаторная подстанция №183 | производственное | 1 | • | • | 3,6 | - | металл | ж/бетонн. | 1959 | 862 | |

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
Сергина Юлия Евгеньевна
199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728

Генеральному директору ООО «Институт независимой оценки»
Либровской О.В.
190005, г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, д. 23А

От конкурсного управляющего АО «ДЭП № 5»
Сергиной Ю.Е.

Почтовый адрес для направления корреспонденции:
199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728

Исх. №25-12/20-001
от 25 декабря 2020 года

Дополнительная информация в отношении объектов оценки, отраженных в Задании на оценку № 4 к договору № 55-20/О "Об оказании услуг по оценке" от 17.12.2020 г.

По факту отсутствия у АО «ДЭП №5» правомочий на земельный участок под тремя объектами недвижимого имущества АО «ДЭП №5», отраженными в Задании на оценку № 4 к договору № 55-20/О "Об оказании услуг по оценке" от 17.12.2020 г., поясняя следующее:

АО «ДЭП №5» было образовано 25 марта 2013 года путем реорганизации в форме преобразования федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5.

Единственным акционером АО «ДЭП №5» является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области) с количеством акций – 52 978, что составляет 100 % уставного капитала АО «ДЭП №5».

Право собственности АО «ДЭП №5» на принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества возникло на основании Передаточного акта подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5 от 08.02.2013 г., утвержденного и.о. руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области Ильинским И.В. (копия указанного акта прилагается к настоящему письму).

В соответствии с Передаточным актом подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5 от 08.02.2013 г., утвержденным и.о.руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области Ильинским И.В., АО «ДЭП №5» приняло от Ту Росимущества в Московской области имущественный комплекс федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5 в том составе, в котором объекты недвижимого имущества АО «ДЭП №5» переданы на оценку в рамках договора № 55-20/О "Об оказании услуг по оценке" от 17.12.2020 г. Среди переданного на основании вышеуказанного Передаточного акта имущества отсутствовал земельный участок под следующими тремя переданными объектами недвижимого имущества:

| №п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Общая площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Инвентарный номер |
|------|---|---|------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1 | Здание: Гараж на 3 автомобиля с ремонтными мастерскими, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Минского шоссе | 335,6 | 50:18:0080413-0062 | 131:041-9942-1, лит. А |
| 2 | Сооружение: Трансформаторная подстанция (ТП) с кабельной линией 0,4 кВ, назначение: нежилое | Московская область, Можайский район, 108 км. Минского шоссе. Территория УП, ДРСУ-20 | площадь 0,348 кв.м. | 50:18:0080413-1348 | 131:041-12389-2, лит. Б |
| 3 | Сооружение: Линия наружного освещения 0,4 кВ | Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка | протяженность 213,0 м. | 50:18:0080413-1341 | 131:041-12336, лит. 1АБ |

Более того, право собственности АО «ДЭП №5» на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, в том числе и на три вышеуказанных объекта, было зарегистрировано Управлением Росреестра по Московской области на основании Передаточного акта подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5 от 08.02.2013 г., утвержденного и.о.руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области Ильинским И.В., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №67-00-4001/5001/2020-0259 от 27.01.2020 г., копия которой прилагается к настоящему письму.

Земельный участок под тремя вышеуказанными объектами недвижимого имущества по адресу: Московская область, Можайский район, 108 км Минское шоссе, п. Дорожно-эксплуатационного участка, д. Язево, не сформирован, на кадастровый учет не поставлен, и среди объектов недвижимого имущества, переданных АО «ДЭП №5» при его образовании путем реорганизации в форме преобразования федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5, и подлежащих приватизации, со стороны ТУ Росимущества в Московской области в адрес АО «ДЭП №5» не передавался.

При этом конкурсный управляющий АО «ДЭП №5» обращает внимание оценщика на содержание статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – «ЗК РФ»), регламентирующей переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение.

В соответствии с пунктом 1 ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

Приложение:

1. Копия Передаточного акта подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного дорожного эксплуатационного предприятия № 5 от 08.02.2013 г., утвержденного и.о. руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области Ильинским И.В.
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №67-00-4001/5001/2020-0259 от 27.01.2020 г.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»



Серегина Ю.Е.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
Сергина Юлия Евгеньевна
199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728

Исх. №18-12/20-010
от 18 декабря 2020 года

Справка о балансовой принадлежности

По данным бухгалтерского учета на балансе АО «ДЭП №5» числится следующий объект основных средств:

Здание Гаража на 5 автомашин с ремонтными мастерскими ,назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 535,6 кв.м, адрес (местонахождение объекта): Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе, Кадастровый номер: 50:18:0080415:1662

Первоначальная стоимость – 410 226 руб.
Сумма начисленной амортизации по состоянию на 18.12.2020 г. – 410 226 руб.
Балансовая стоимость на 18.12.2020г. – 0,00 руб.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»



Сергина Ю.Е.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
Серегина Юлия Евгеньевна
199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728

Исх. №18-12/20-011
от 18 декабря 2020 года

Справка о балансовой принадлежности

По данным бухгалтерского учета на балансе АО «ДЭП №5» числится следующий объект основных средств:

Сооружение Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ, площадь 7,4 кв.м., назначение : нежилое, не определено, протяженность 0,146 км, адрес (местонахождение объекта): Московская область, Можайский район, 108 км Минского шоссе, Территория УГП ДРСУ-20, Кадастровый номер: 50:18:0080415:148

Первоначальная стоимость – 0,01 руб.
Сумма начисленной амортизации по состоянию на 18.12.2020 г. – 0,00 руб.
Балансовая стоимость на 18.12.2020г. – 0,01 руб.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»



Серегина Ю.Е.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
Сергина Юлия Евгеньевна
199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728

Исх. №18-12/20-012
от 18 декабря 2020 года

Справка о балансовой принадлежности

По данным бухгалтерского учета на балансе АО «ДЭП №5» числится следующий объект основных средств:

Сооружение: Ливня наружного освещения 0,4 кВ, назначение: нежилое, не определено, протяженность 213,0 м, адрес (местонахождение объекта): Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-Эксплуатационного Участка, Кадастровый номер: 50:18:0080415:141

Первоначальная стоимость – 0,01 руб.
Сумма начисленной амортизации по состоянию на 18.12.2020 г. – 0,00 руб.
Балансовая стоимость на 18.12.2020г. – 0,01 руб.

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»



Сергина Ю.Е.

Приложение 5. Фотографии Объекта оценки

Территория



Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими



Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ



Линия наружного освещения 0,4 кВ



6. Акты осмотра зданий (сооружений)

Акт осмотра здания (помещений)

«18» декабря 2020 г.

Настоящий Акт осмотра здания составлен по результатам обследования технического состояния здания ___ **Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими**
(наименование)

расположенного по адресу:

Московская область, Можайский район, 108 км. Минского шоссе

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
Энергетик АО* ДЭП№5»
Генеральный директор ООО «Институт независимой оценки»
Оценщик ООО «Институт независимой оценки»

Сергина Ю.Е.
Буторин А.С.
Либровская О.В.
Цветкова О.А.

Комиссией произведено визуальное обследование технического состояния здания (помещений) с целью выявления дефектов, наличия и состояния инженерных сетей, оценки повреждения конструктивных элементов.

Комиссией установлено:

Идентификация объекта:

1. Назначение здания **Гараж на 5 автомашин с ремонтными мастерскими (нежилое)**
2. Год постройки **н/д**
3. Этажность **1**
4. Объем здания **2916 куб.м**
5. Площадь здания **535,6 кв.м**

II. Описание состояния обследуемых конструкций и систем, инженерного оборудования, состояния помещений:

| №№ п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание (материал, конструкция и т.д.), | Состояние |
|--------|---------------------------------------|---|--------------------|
| 1. | Ограждение | - | |
| 2. | Отмостка | + | удовлетворительное |
| 3. | Фундамент | Бетонные блоки | удовлетворительное |
| 4. | Стены | Кирпичные | удовлетворительное |
| 5. | Перегородки | | удовлетворительное |
| 6. | Перекрытия | Сборные ж/б плиты | удовлетворительное |
| 7. | Лестницы | - | |
| 8. | Кровля | Волнистые асбестоцементные листы | удовлетворительное |
| 9. | Полы | Бетонные | удовлетворительное |
| 10. | Окна | Пластиковые окна Мет. Ворота, обшиты досками | удовлетворительное |
| 11. | Двери | | удовлетворительное |
| 12. | Внутренняя отделка | Штукатурка окраска | удовлетворительное |

| | | | |
|-----|--------------------|--------------------|--------------------|
| | (стены) | | |
| 13. | Внутренняя отделка | Штукатурка окраска | удовлетворительное |
| | (потолок) | | |
| 14. | Водопровод | есть | удовлетворительное |
| 15. | Канализация | есть | удовлетворительное |
| 16. | Отопление | есть | удовлетворительное |
| 17. | Электроснабжение | есть | удовлетворительное |

III. Заключение

В результате визуального осмотра здания комиссия пришла к заключению:
Объект годен к эксплуатации

Вывод:

Состояние здания - отличное, хорошее, удовлетворительное, плохое, неудовлетворительное (нужное подчеркнуть).

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Серегина Ю.Е.



Буторин А.С.

Либровская О.В.



Цветкова О.А.

Акт осмотра здания (сооружения)

«18» декабря 2020 г.

Настоящий Акт осмотра сооружения составлен по результатам обследования технического состояния сооружения **___ Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ**

(наименование)

расположенного по адресу:

Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
 Энергетик АО* ДЭП№5»
 Генеральный директор ООО «Институт независимой оценки»
 Оценщик ООО «Институт независимой оценки»

Серегина Ю.Е.
 Буторин А.С.
 Либровская О.В.
 Цветкова О.А.

Комиссией произведено визуальное обследование технического состояния сооружения (помещений) с целью выявления дефектов, наличия и состояния инженерных сетей, оценки повреждения конструктивных элементов.

Комиссией установлено:

Идентификация объекта:

1. Назначение сооружения **Трансформаторная подстанция (ТП-183) с кабельной линией 0,4 кВ (нежилое)**
2. Год постройки (ввода в эксплуатацию) **1959** _____
3. Этажность **1** _____
4. Объем сооружения ТП **14 куб.м** _____
5. Площадь сооружения **7,4 кв.м**
6. Кабельная линия – протяженность **0,146 км**

II. Описание состояния обследуемых конструкций и систем, инженерного оборудования, состояния помещений:

| №№ п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание (материал, конструкция и т.д.), | Состояние |
|-----------|---------------------------------------|--|--------------------|
| 1. | Фундамент | Железобетонный | удовлетворительное |
| 4. | Стены | Металл | удовлетворительное |

III. Заключение

В результате визуального осмотра сооружения комиссия пришла к заключению:
Объект годен к эксплуатации

Вывод:

Состояние сооружения - отличное, хорошее, удовлетворительное, плохое, неудовлетворительное (нужное подчеркнуть).

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Серегина Ю.Е.



Бугорин А.С.



Либровская О.В.



Цветкова О.А.



Акт осмотра здания (сооружения)

«18» декабря 2020 г.

Настоящий Акт осмотра сооружения составлен по результатам обследования технического состояния сооружения **___ Линия наружного освещения 0,4 кВ**
(наименование)

расположенного по адресу:

Московская область, Можайский район, пос. Дорожно-эксплуатационного участка

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Конкурсный управляющий АО «ДЭП №5»
Энергетик АО «ДЭП №5»
Генеральный директор ООО «Институт независимой оценки»
Оценщик ООО «Институт независимой оценки»

Сергина Ю.Е.
Буторин А.С.
Либровская О.В.
Цветкова О.А.

Комиссией произведено визуальное обследование технического состояния сооружения (помещений) с целью выявления дефектов, наличия и состояния инженерных сетей, оценки повреждения конструктивных элементов.

Комиссией установлено:

Идентификация объекта:

1. Назначение сооружения **Линия наружного освещения 0,4 кВ (нежилое)**
 2. Год ввода в эксплуатацию **1969** _____
 3. Линия – **протяженность 213 м**
 4. Материал опор – **железобетон**
 5. Количество – **7.**
-

III. Заключение

В результате визуального осмотра сооружения комиссия пришла к заключению:
Объект годен к эксплуатации

Вывод:

Состояние сооружения - отличное, хорошее, удовлетворительное, плохое, неудовлетворительное (нужное подчеркнуть).

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Серегина Ю.Е.



Бугорин А.С.

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name А.С. Бугорин.

Либровская О.В.



Цветкова О.А.

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name О.А. Цветкова.

