



ООО  
«РУССКАЯ  
ПРОВИНЦИЯ»

664023 г. Иркутск,  
ул. Красноярская, 72-4  
ИНН 3808082049  
ОГРН 1023801005975  
Дата присвоения ОГРН 06.08.2002 г.  
Тел/факс: 48-08-32, 43-20-77  
e-mail: ruspro2002@ya.ru

**ОТЧЕТ № 408/24 ОТ 18.09.2024 Г.  
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЗАО СРП  
«ЦЕНТРЕМРЕМОНТ»**

**ЗАКАЗЧИК:**

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» ПЛЕТАН К.В.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ»

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:**

18 сентября 2024 года



**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
2.1. Задание на оценку.....	9
2.2. Сведения о заказчике и оценщике .....	11
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДОПУЩЕНИЯ</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА</b> .....	<b>14</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b> .....	<b>16</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ</b> .....	<b>18</b>
7.1. Краткая характеристика города Воскресенск. Историческая справка .....	18
7.2. Местоположение объектов оценки .....	20
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>24</b>
8.1. Анализ достаточности и достоверности информации.....	24
8.2. Описание объектов оценки.....	25
<b>РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>54</b>
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	54
9.2. Анализ рынка объектов недвижимого имущества .....	58
9.2.1. Источники информации для анализа рынка недвижимости .....	58
9.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты..	58
9.2.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости .....	61
9.3. Анализ рынка движимого имущества.....	71
<b>РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>79</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>80</b>
11.1. Понятия рыночной стоимости .....	80
11.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Федеральными стандартами оценки.....	80
11.2. Этапы проведения оценки .....	81
11.3. Подходы к оценке .....	81
Выбор подходов и методов к оценке .....	81
<b>РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>88</b>
12.1. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом .....	88
<b>РАЗДЕЛ 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>101</b>
13.1. Сравнительный подход.....	101
<b>РАЗДЕЛ 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>108</b>
<b>РАЗДЕЛ 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>109</b>
<b>РАЗДЕЛ 15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>110</b>
<b>РАЗДЕЛ 16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	<b>111</b>



**Сопроводительное письмо**

*Конкурсному управляющему  
ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ»  
Плетану Кириллу Викторовичу*

На основании Договора №89-Об/2024 на оказание услуг по оценке имущества от 19 августа 2024 года между конкурсным управляющим ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» Плетаном К.В. и ООО «Русская провинция» нами проведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ».

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 18 сентября 2024 года.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объектов оценки для их возможной продажи.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в Договоре №89-Об/2024 на оказание услуг по оценке имущества от 19 августа 2024 года, а также с требованиями, содержащимися в Федеральных стандартах оценки.

Настоящий отчет был подготовлен для использования заказчиком в соответствии с указанным выше договором. Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии законодательством Российской Федерации.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что:

*Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом допустимого округления, составляет:*

*13 710 000 (Тринадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей, в том числе:*

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	140 000
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768	2 100 000
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	1 100 000
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	5 000 000
5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190	370 000
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150	5 000 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>13 710 000</b>

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными общими стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 г.;

**С уважением  
Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»**



**/М.П. Ногин/**



**РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Номер Отчета об оценке</b>	Отчет № 408/24 от 18.09.2024 г.		
<b>Основание для проведения работ</b>	Договор №89-Об/2024 на оказание услуг по оценке имущества от 19 августа 2024 года между конкурсным управляющим ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» Плетаном К.В. и ООО «Русская провинция»		
<b>Оцениваемое имущество (общая информация, идентифицирующая объект оценки)</b>	Объекты оценки, в том числе:		
	<b>№ п/п</b>	<b>Объект оценки</b>	
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	
	2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768	
	3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	
	4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	
	5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190	
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150		
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	Право собственности		
<b>Правообладатель объектов оценки</b>	ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» ОГРН: 1025000927434, дата присвоения ОГРН: 27.11.2002, ИНН: 5005000331, КПП: 500501001, юридический адрес: 140200, Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2		
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость при наиболее эффективном использовании		
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки для их возможной продажи		
<b>Дата оценки</b>	18 сентября 2024 года		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
<b>Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке:</b>	Обосновано не применялся		
<b>Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке:</b>	Обосновано не применялся		
<b>Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке:</b>	13 710 000 (Тринадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей, в том числе:		
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	140 000
	2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768	2 100 000
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	1 100 000	

	4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	5 000 000
	5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190	370 000
	6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150	5 000 000
		<b>ИТОГО</b>	<b>13 710 000</b>
<b>Итоговая величина стоимости объектов оценки:</b>	<b>13 710 000 (Тринадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей, в том числе:</b>		
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	140 000
	2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768	2 100 000
	3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61- одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	1 100 000
	4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	5 000 000
	5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190	370 000
	6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150	5 000 000
		<b>ИТОГО</b>	<b>13 710 000</b>
<b>Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</b>	Заданием на оценку указано определение конкретной стоимости каждого элемента объекта оценки, в связи, с данным фактом, границы интервала стоимостей не приводятся.		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученные результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли-продажи. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.		

Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»



/М.П. Ногин/

**РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****2.1. Задание на оценку**

<b>Объекты оценки, включая права на объекты оценки</b>	<b>Объекты оценки, в том числе:</b>	
	<b>№ п/п</b>	<b>Объект оценки</b>
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132
	2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768
	3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916
	4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448
	5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150	
<p>Право собственности на объекты оценки.  В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объектов оценки, оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.</p>		
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки для их возможной продажи	
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость при наиболее эффективном использовании	
<b>Предпосылки стоимости</b>	1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – 18 сентября 2024г.; 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи. <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)"</b>	
<b>Дата оценки</b>	18 сентября 2024 года	
<b>Специальные допущения</b>	Специальные допущения не использовались	
<b>Ограничения оценки</b>	Нет	
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с разрешения Оценщика	
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе и (или) в форме электронного документа	
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-22857/23 от 17.04.2024г.; - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-	

	<p>164567800;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162263474;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162260570;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162268692;</p> <p>- Технический паспорт на Административное здание от 09.06.2001г.;</p> <p>- Технический паспорт на Бойлерную от 09.06.2001г.;</p> <p>- Технический паспорт на Бытовой корпус от 09.06.2001г.;</p> <p>- ПТС 52 НВ 406572 от 21.02.2011г.;</p> <p>- ПТС 34 МР 724306 от 13.02.2008г.;</p> <p>- Прочие документы и информация консультационного характера;</p>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	У Оценщика нет данных
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	в виде единого значения, валюта – рубли Российской Федерации
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Специфические требования отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин отсутствует
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	
<b>Основание для проведения работ</b>	Договор №89-06/2024 на оказание услуг по оценке имущества от 19 августа 2024 года между конкурсным управляющим ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» Плетаном К.В. и ООО «Русская провинция»
<b>Правообладатель объектов оценки</b>	ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» ОГРН: 1025000927434, дата присвоения ОГРН: 27.11.2002, ИНН: 5005000331, КПП: 500501001, юридический адрес: 140200, Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата определения стоимости (оценки)</b>	18 сентября 2024 года
<b>Дата осмотра</b>	26 августа 2024 года
<b>Срок проведения работ</b>	19 августа 2024 года – 18 сентября 2024 года
<b>Дата составления отчета</b>	18 сентября 2024 года
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<p>- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-22857/23 от 17.04.2024г.;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-164567800;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162263474;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162260570;</p> <p>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162268692;</p> <p>- Технический паспорт на Административное здание от 09.06.2001г.;</p> <p>- Технический паспорт на Бойлерную от 09.06.2001г.;</p> <p>- Технический паспорт на Бытовой корпус от 09.06.2001г.;</p> <p>- ПТС 52 НВ 406572 от 21.02.2011г.;</p>

	- ПТС 34 МР 724306 от 13.02.2008г.; - Прочие документы и информация консультационного характера;
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Полученные результаты оценки могут быть использованы для целей совершения сделки купли-продажи. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.

**2.2. Сведения о заказчике и оценщике**

<b>Заказчик работы:</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Закрытое акционерное общество
<b>Полное наименование</b>	Закрытое акционерное общество Специализированное ремонтное предприятие "ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ"
<b>Реквизиты Заказчика</b>	ЗАО СРП «ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ» ОГРН: 1025000927434, дата присвоения ОГРН: 27.11.2002, ИНН: 5005000331, КПП: 500501001, юридический адрес: 140200, Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, в лице конкурсного управляющего Плетана Кирилла Викторовича (ИНН 381911921350, в сводном реестре № 19887, адрес для направления корреспонденции: 664049, г. Иркутск, а/я 16; члена Ассоциации «Меркурий»), действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 17 апреля 2024 года Дело № А41-22857/23
<b>Исполнитель работы</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция»
<b>Юридические реквизиты Исполнителя</b>	ООО «Русская провинция», Фактический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. Юридический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. ИНН 3808082049, КПП 384901001, ОГРН 1023801005975, дата присвоения ОГРН 6 августа 2002 г. р/с 40702810404000028801 Сибирский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск, БИК 045004816, к/с 30101810500000000816 в ГРКЦ г. Новосибирск Главного управления Банка России по Новосибирской области ОКПО – 16492595
<b>Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Русская провинция») застрахована САО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/2490322180 от 04.12.2023г. страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия полиса: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
<b>Сведения об оценщике-специалисте</b>	<b>Оценщик: Ногин Илья Максимович</b> Сведения об образовании: Дипломы о профессиональной подготовке: Диплом бакалавра 103824 2184411 по направлению подготовки «38.03.01 Экономика», выдан ФГБОУ высшего образования «Байкальский государственный университет» г. Иркутск 07.12.2016г.; Диплом магистра 103831 0051447 магистратура по направлению подготовки «38.04.02 Менеджмент» выдан ФГБОУ высшего образования «Байкальский государственный университет» г. Иркутск 18.06.2019г.; Диплом о профессиональной переподготовке 382404854292, рег. № 05-091-17 по программе «Оценка бизнеса (предприятия)» выдан ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Институт повышения квалификации 01.06.2017г. Квалификационные аттестаты: - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 034008-2 от 29 июля 2022 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр»; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 034007-1 от 29 июля 2022 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» № 433-233-067955/24 от 17.05.2024г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия полиса: с 17 мая 2024 года по 16 мая 2025 года. СНИЛС 158-749-441 22, ИНН 381113714208. Стаж работы в оценочной деятельности – 9лет. Оценщик – Ногин Илья Максимович является членом НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», находится по адресу: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31,

	<p>офис 205. Выписка из реестра от 04 июня 2024 года, включен в реестр 04 июня 2024 года за рег.№ 1206.</p> <p>Трудовой договор б/н с оценщиком от 01 ноября 2014 г.</p> <p>Место нахождения оценщика: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4</p> <p>Почтовый адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4</p> <p>Контактный телефон: +7 (3952) 43-20-77, +7 (3952) 48-08-32.</p> <p>Электронная почта: ruspro2002@yandex.ru</p> <p><b>Оценщик: Алферова Елизавета Валерьевна</b></p> <p>Сведения о получении профессиональных знаний:</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке Алферовой Е.В. ИП № 322784 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Институтом профессиональной оценки, дата выдачи 23.12.2001г.; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0039/2011 от 17 ноября 2011г., выданное НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва, 2011 год</p> <p>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 039787-1 от 27 июня 2024г по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр».</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</p> <p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика с СПАО «Ингосстрах» № 433-233-072032/24 от 27 мая 2024 года. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия договора страхования: с 22 июня 2024 года по 21 июня 2025 года.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.</p> <p>Оценщик – Алферова Елизавета Валерьевна является членом Ассоциации СРО «НКСО» (Ассоциация СРО "НКСО" находится по адресу: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Выписка из реестра № 0566 от 03 июля 2024 года, включена в реестр 15 апреля 2008 года за № 01568.</p> <p>Трудовой договор б/н с оценщиком от 01 января 2008 г.</p> <p>Место нахождения оценщика: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4</p> <p>Почтовый адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4</p> <p>Контактный телефон: +7 (3952) 43-20-77, +7 (3952) 48-08-32.</p> <p>Электронная почта: ruspro2002@yandex.ru</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b></p>	<p>Требование о независимости выполнено</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b></p>	<p>Другие организации и специалисты не привлекались</p>

### **РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДОПУЩЕНИЯ**

При проведении оценки объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

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

10. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.

11. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.

12. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с федеральными стандартами оценки. Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

#### **ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Полученные результаты не могут быть использованы иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет действителен строго в пределах, указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Результаты оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, признаются достоверными и рекомендованными для целей совершения сделки с Объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

## **РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

На основании представленных документов (см. п. 2.1. «Задание на оценку») был сделан вывод о том, что на дату составления отчета собственником объектов оценки является: ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» ОГРН: 1025000927434, дата присвоения ОГРН: 27.11.2002, ИНН: 5005000331, КПП: 500501001, юридический адрес: 140200, Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2.

Имущественные права на объекты недвижимости зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

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.

Оценка рыночной стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки.

Существующие ограничения (обременения) права: на оцениваемые объекты зарегистрировано ограничения (обременения) права: запрещение регистрации, залог.

**Вывод:** в соответствии с изложенными фактами, в настоящем отчете производится оценка права собственности на недвижимое и движимое имущество:

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. б,61- одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448
5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

## **РАЗДЕЛ 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и Федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

- Гражданский кодекс РФ. Часть 1-2;
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 г.;
- Стандарты Ассоциации СРО НКСО
  - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
- Стандарты оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков»
  - ОСТ ДСО.1.01 Цели, сфера применения и организация стандартов
  - ОСТ ДСО.2.01 Структура стандартов оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» и основные понятия, используемые в стандартах оценки
    - ОСТ ДСО.2.02 Виды стоимости
    - ОСТ ДСО.2.03 Процесс оценки
    - ОСТ ДСО.2.04 Задание на оценку
    - ОСТ ДСО.2.05 Подходы и методы оценки
    - ОСТ ДСО.2.06 Отчет об оценке
  - ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества
  - ОСТ ДСО.3.02 Оценка стоимости движимого имущества

Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

Обоснование применения ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 10 Стандартов СРО «Деловой Союз Оценщиков» и Стандартов Ассоциации СРО «НКСО»:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## **РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет  $-13\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске:  $-54\text{ }^{\circ}\text{C}$ , а самая высокая температура  $+39,7\text{ }^{\circ}\text{C}$  — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Все реки Московской области относятся к бассейну Волги (сама Волга протекает по территории области на небольшом участке, по которому проходит граница с Тверской областью). Уклоны русел рек Московской области невысокие (несколько сантиметров на километр длины), долины чаще широкие, с асимметричными берегами (как правило, правый берег крутой, левый же — плоский, террасированный). Питание рек — главным образом снеговое, с наибольшим стоком весной. В летнюю и особенно в зимнюю межень реки почти полностью переходят на подземное питание.

Северная часть области, включая всю Верхневолжскую низменность, орошается притоками Волги (Шошей, Ламой, Дубной, Сестрой, Яхромой), южная же — притоками Оки (Лопасней, Нарой, Протвой и др.), являющейся самой крупной после Волги рекой Московской области. К бассейну Оки принадлежат и притоки реки Москвы, протекающей в пределах Московской области на большей части своего протяжения. Восточные и северо-восточные районы области, включая значительную часть Мещёры, орошаются притоками Клязьмы, являющейся одним из главных притоков Оки и берущей в пределах Московской области своё начало.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 8 651 260 чел. (2024). Плотность населения — 195,16 чел./км<sup>2</sup> (2024).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с  $-8,5\text{ }%$  в 2005 году до  $-0,4\text{ }%$  в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее

большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций.

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на лето 2021 года):

- города областного подчинения (52)
- посёлки городского типа областного подчинения (3)
- закрытые административно-территориальные образования (5)



## **РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ**

### **7.1. Краткая характеристика города Воскресенск. Историческая справка.**

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Воскресенск>

Воскресе́нск — город в юго-восточной части Московской области, административный центр городского округа Воскресенск. Численность населения — 95 071 чел. (2024).

Воскресенск расположен на реке Москве, в 80 км к юго-востоку от Москвы. Город имеет сложную планировочную структуру, состоящую из семи обособленных жилых образований, разделённых промышленно-складскими зонами, транспортными трубопроводами и притоками Москвы-реки. Основная часть города расположена на левом берегу Москвы-реки в Мешёре, на правом берегу находится только спальный микрорайон Новлянский. Общая протяжённость города с северо-запада на юго-восток вдоль Москвы-реки и железнодорожной магистрали Москва — Рязань составляет 16 км; на территории города находятся 5 железнодорожных станций этой магистрали: «Платформа 88 км», «Воскресенск», «Шиферная», «Москворецкая» и «Цементгигант».

Воскресенск всегда считался экологически очень неблагоприятным и загрязнённым городом из-за работы, в недалеком прошлом, большого количества заводов, таких как АО «Воскресенские минеральные удобрения» (ныне принадлежит "Уралхим"), комбинат "Красный Строитель" и "Воскресенскцемент".

На территории города ранее работало два цементных завода. С февраля 2016 года работа обоих цементных заводов была остановлена. Один из них демонтирован ранее, а другой законсервирован.

#### *История*

Село Воскресенское впервые упоминается в писцовых книгах 1577—1578 гг. Своё название село получило по церкви Воскресения Христова, расположенной в нём.

В XVIII веке село Воскресенское располагалось на речке Молчанке.

В 1862 году село Воскресенское дало название станции Московско-Рязанской железной дороги и образовавшемуся вокруг неё пристанционному посёлку.

12 июля 1929 года образование Воскресенского района Московской области.

1 июля 1934 года ВЦИК постановила образовать рабочий посёлок Воскресенск Воскресенского района, при станции того же наименования Московско-Казанской железной дороги, включив в его состав следующие населённые пункты, при станции Воскресенск: Неверово (посёлок и селение), Кривякино (посёлок и селение), а также территорию строительства Химкомбината и кирпичного завода.

14 июля 1938 года посёлок вместе с деревнями Неверово и Кривякино преобразован в город Воскресенск. В апреле 1954 года в состав города вошёл крупный рабочий посёлок Колыберово, и Воскресенск получил статус города областного подчинения.

5 мая 2004 года в состав Воскресенска был включён рабочий посёлок Лопатинский.

29 декабря 2004 года было создано городское поселение Воскресенск. В его состав вошли город Воскресенск, деревни Маришкино, Трофимово, Хлопки, Чемодурово упразднённого позднее Чемодуровского сельского округа.

#### *Население*

Численность населения									
1939 <sup>[13]</sup>	1959 <sup>[14]</sup>	1967 <sup>[15]</sup>	1970 <sup>[16]</sup>	1973 <sup>[15]</sup>	1976 <sup>[15]</sup>	1979 <sup>[17]</sup>	1982 <sup>[18]</sup>	1986 <sup>[15]</sup>	1987 <sup>[19]</sup>
17 231	↗44 759	↗59 000	↗66 866	↗70 000	↗74 000	↗76 449	↗78 000	↗80 000	→80 000
1989 <sup>[20]</sup>	1992 <sup>[15]</sup>	1996 <sup>[15]</sup>	1998 <sup>[15]</sup>	2000 <sup>[15]</sup>	2001 <sup>[15]</sup>	2002 <sup>[21]</sup>	2003 <sup>[15]</sup>	2005 <sup>[15]</sup>	2006 <sup>[15]</sup>
↗80 393	↗81 700	↘81 200	↘80 700	↘79 900	↘79 500	↘77 871	↗77 900	↗91 200	↘90 900
2007 <sup>[15]</sup>	2008 <sup>[15]</sup>	2009 <sup>[22]</sup>	2010 <sup>[23]</sup>	2011 <sup>[15]</sup>	2012 <sup>[24]</sup>	2013 <sup>[25]</sup>	2014 <sup>[26]</sup>	2015 <sup>[27]</sup>	2016 <sup>[28]</sup>
↘90 600	→90 600	↗91 136	↗91 464	↗91 500	↗92 241	↗92 856	↗93 521	↗93 824	↗94 121
2017 <sup>[29]</sup>	2018 <sup>[30]</sup>	2019 <sup>[31]</sup>	2020 <sup>[32]</sup>	2021 <sup>[33]</sup>	2023 <sup>[34]</sup>	2024 <sup>[1]</sup>			
↘94 019	↘93 565	↘93 205	↘92 911	↗95 495	↘95 037	↗95 071			

#### *Промышленность*

АО «Воскресенские минеральные удобрения» — градообразующее химическое предприятие. Завод входит в четвёрку крупнейших российских предприятий по выпуску фосфорсодержащих удобрений, кормовых добавок, фосфорной и серной кислот. В 2016 году был дан старт производству современной линейки водорастворимых удобрений. АО «Воскресенские минеральные удобрения» входит в состав производственных активов АО «Уралхим».

Строительство и развитие предприятия началось в период первых советских пятилеток и индустриализации страны. Днём рождения завода принято считать 22 января 1931 года, когда на Воскресенском химкомбинате были выпущены первые тонны продукции. Воскресенский химический завод, построенный для обеспечения сельского хозяйства страны минеральными удобрениями, положил начало городу Воскресенску, дал работу, определил призвание и судьбу тысячам специалистов, приехавших сюда из разных уголков СССР.

Вся производимая предприятием продукция отличается высоким качеством и соответствует российским и международным стандартам.

Лёгкую промышленность представляют ОАО «Фетр» и немецкая компания по производству обоев «Эрисманн», расположившаяся в микрорайоне Новлянский.

ОАО «Фетр» — крупнейший завод лёгкой промышленности на территории города.

История ОАО «Фетр» вобрала в себя основные вехи зарождения, становления и развития текстильного, а затем и фетрового производства Воскресенского края. Праотец нынешней фабрики Василий Никитович Кацепов начинал собственное дело в деревне Федотово Колыберевской волости. В начале 1870-х годов он возвёл там красильную мастерскую, а в 1880 году в соседней деревне Лопатино его сын Тимофей — двухэтажную кирпичную фабрику, здание которой служит и сегодня.

#### *Торговля и общественное питание*

Развитие потребительского рынка предусматривает использование современных технологий в данной отрасли. В настоящее время осуществляют торговую деятельность 13 сетевых магазинов, предусматривающих систему самообслуживания покупателей и применение дисконтных карт, что удешевляет стоимость покупаемых товаров. Это магазины «Элекс», «Эльдорадо», «Дикси», «Карусель», «Пятёрочка», «Магнит», «Технопарк», «Атак», «М.Видео». За последние три года по методу самообслуживания начали работать 36 объектов торговли, открыты 4 магазина «Автозапчасти-продажа по каталогам», в 50 магазинах города установлены кассовые терминалы для безналичного расчёта, 10 предприятий торговли осуществляют потребительское кредитование товаров длительного пользования.

Кроме того, на территории городского поселения функционируют 87 точек общественного питания — 15 столовых промышленных предприятий на 1047 посадочных мест, 23 школьных столовых на 3546 посадочных мест, 6 ресторанов на 310 посадочных мест, 8 баров на 201 посадочное место, 23 кафе на 1010 посадочных мест, 12 закусочных на 197 мест.

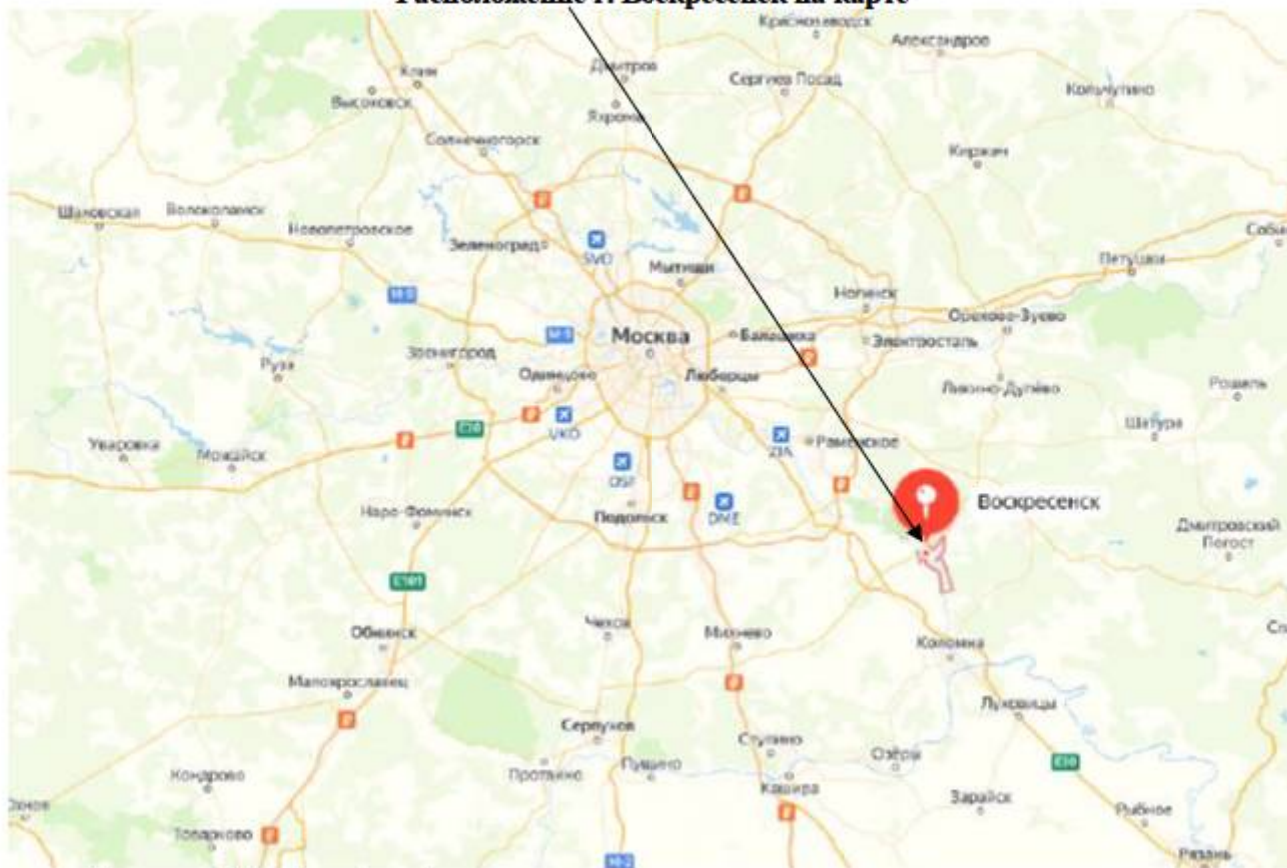
На территории городского поселения 110 предприятий оказывают бытовые услуги. В структуре бытовых услуг наибольший удельный вес занимают парикмахерские услуги, ремонт и техническое обслуживание автотранспортных средств, ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий. Всего населению оказывается 32 вида услуг.

#### *Жилищное строительство*

В жилищном строительстве наблюдается опережающий рост многоэтажного жилья. Ежегодный прирост жилого фонда городского поселения за последние 3 года в среднем составил 31,4 тыс. м<sup>2</sup>. Так, в 2008 на многоэтажное строительство пришлось 74,2 % от общего объёма жилищного строительства.

Программой предусмотрено перспективное развитие застроенной территории — квартала ул. Октябрьская — ул. Железнодорожная — ул. Пионерская и квартала по ул. Советская — ул. Железнодорожная (севернее путепровода 88км), сноса аварийных домов, непригодных для проживания, за счёт средств внебюджетных источников.

### Расположение г. Воскресенск на карте

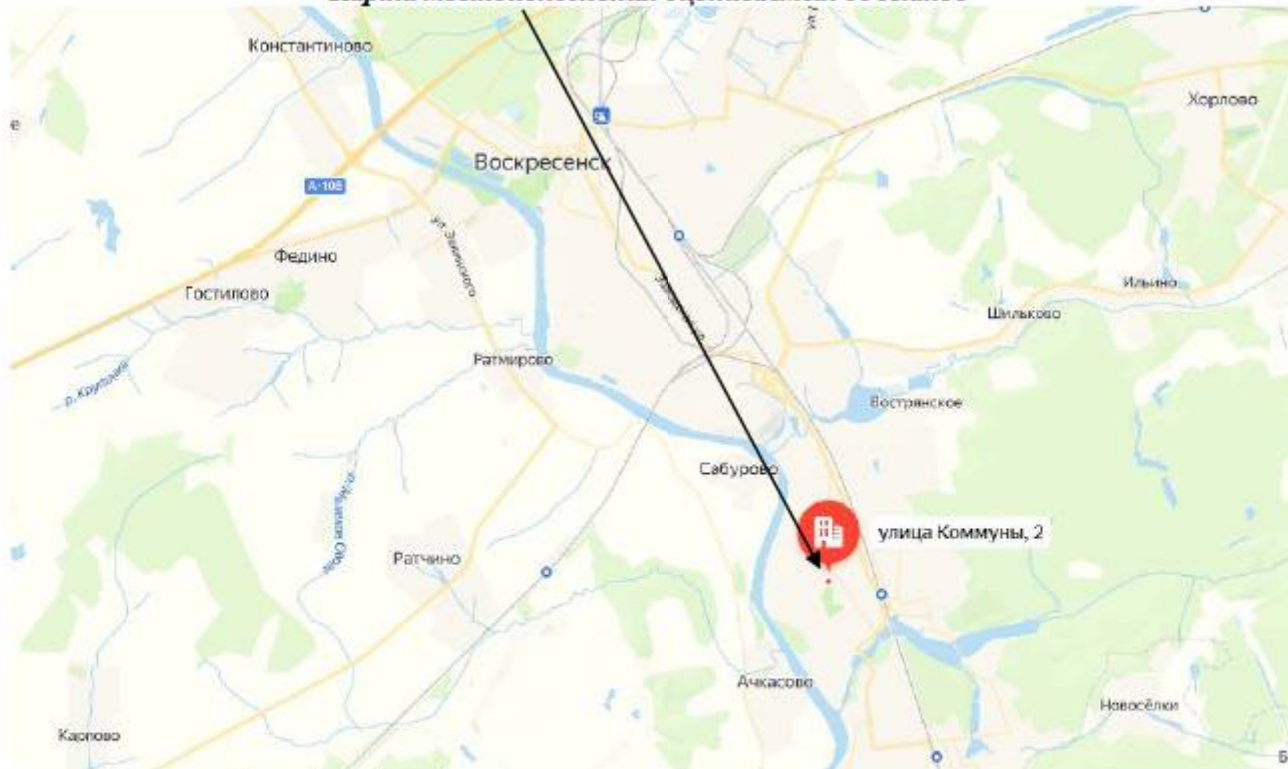


Источник: <https://yandex.ru/maps>

### 7.2. Местоположение объектов оценки

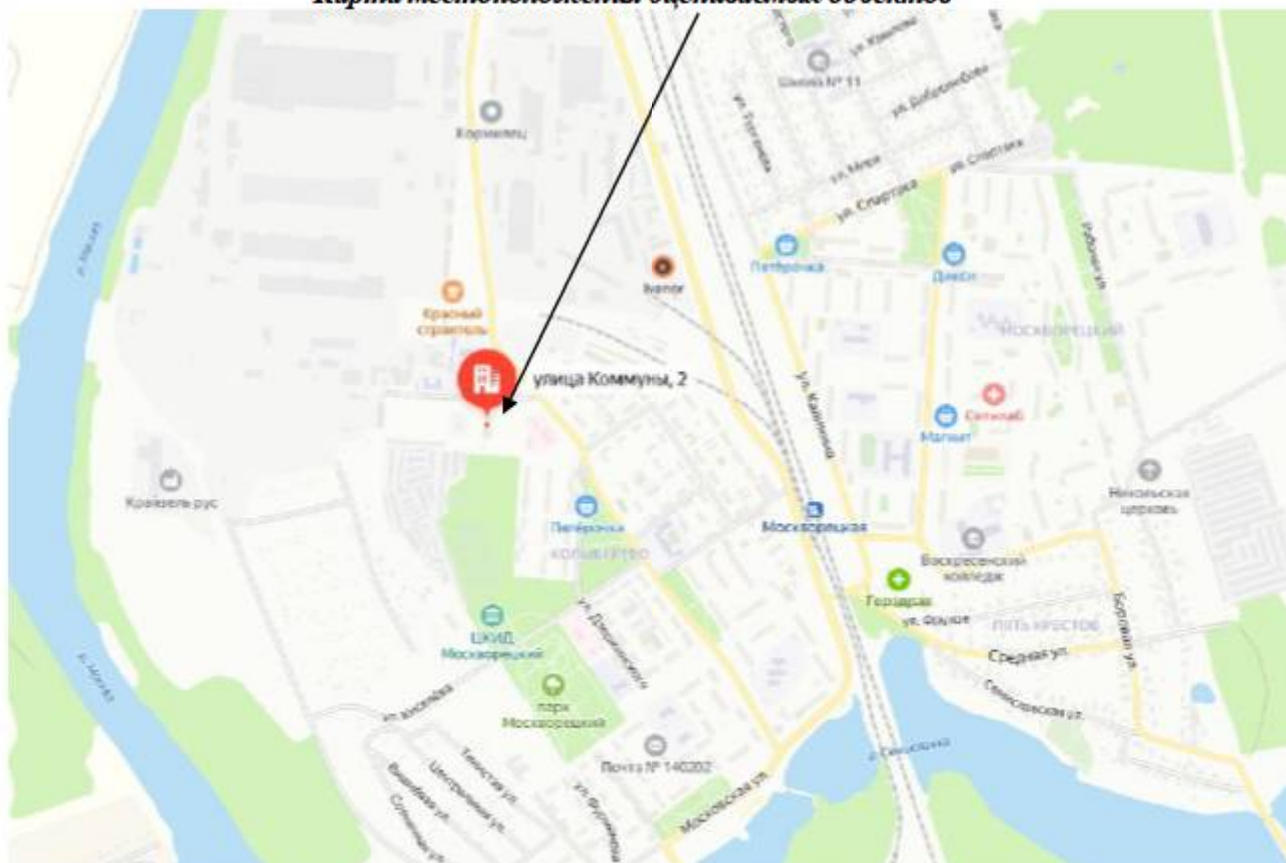
Объекты оценки №№1-3 расположены по адресу: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2.

### *Карта местоположения оцениваемых объектов*



Источник: <https://yandex.ru/maps>

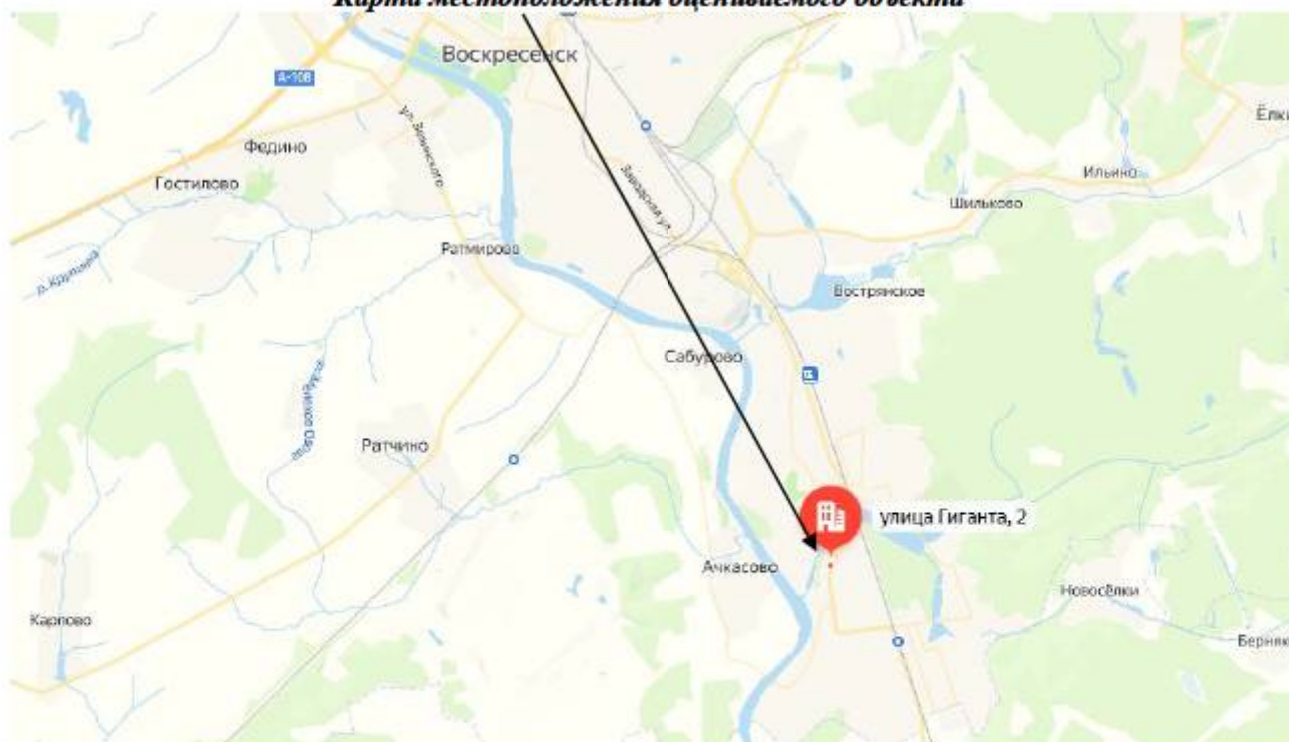
**Карта местоположения оцениваемых объектов**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

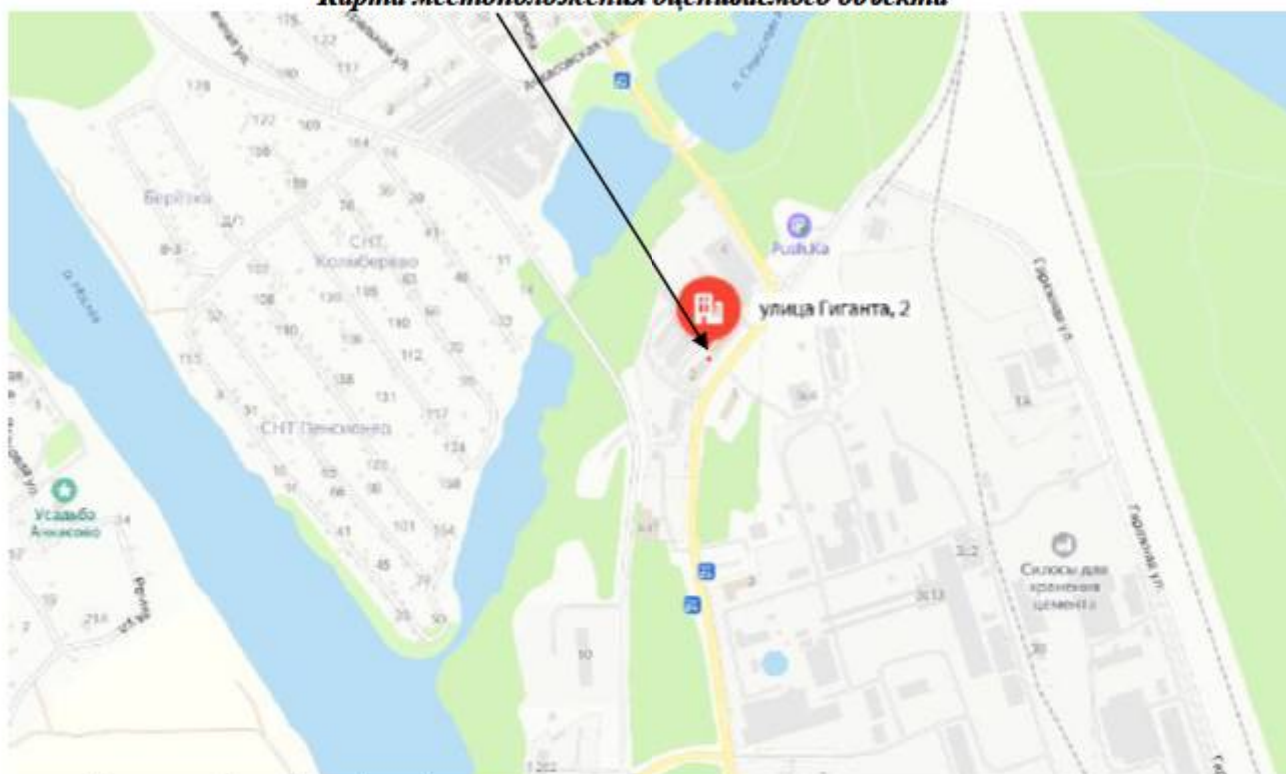
Объект оценки №4 расположен по адресу: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д.2.

**Карта местоположения оцениваемого объекта**

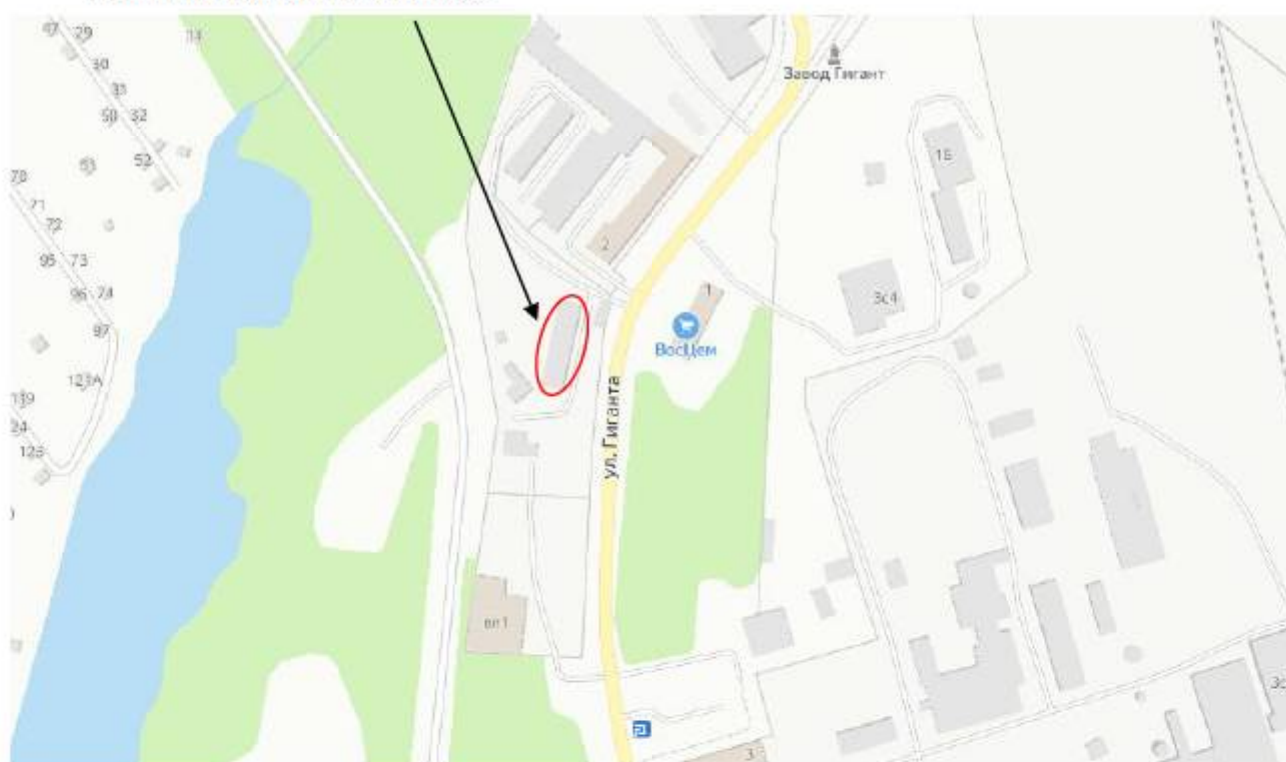


Источник: <https://yandex.ru/maps>

**Карта местоположения оцениваемого объекта**



Источник: <https://yandex.ru/maps>



Источник: <https://yandex.ru/maps>



Источник: <https://yandex.ru/maps>

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующему выводу:

- анализ местоположения не выявил отрицательные моменты, способные снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени.

## **РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **8.1. Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### ***Анализ достаточности информации***

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

К настоящему Отчету прилагаются документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые влияют на итоговую величину рыночной стоимости.

Таблица

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

<b>Наименование документа</b>	<b>Источник информации</b>	<b>Примечание</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-22857/23 от 17.04.2024г.;</li> <li>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-164567800;</li> <li>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162263474;</li> <li>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162260570;</li> <li>- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162268692;</li> <li>- Технический паспорт на Административное здание от 09.06.2001г.;</li> <li>- Технический паспорт на Бойлерную от 09.06.2001г.;</li> <li>- Технический паспорт на Бытовой корпус от 09.06.2001г.;</li> <li>- ПТС 52 НВ 406572 от 21.02.2011г.;</li> <li>- ПТС 34 МР 724306 от 13.02.2008г.;</li> <li>- Прочие документы и информация консультационного характера;</li> </ul>	<p>Документ предоставлен Заказчиком</p>	<p>Копия документа хранится в архиве Оценщика</p>

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные.

***Балансовая стоимость объектов оценки:*** нет, данные Заказчиком не предоставлены.

***Собственник объектов оценки:*** ЗАО СРП «ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ» ОГРН: 1025000927434, дата присвоения ОГРН: 27.11.2002, ИНН: 5005000331, КПП: 500501001, юридический адрес: 140200, Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2.

#### ***Анализ достоверности информации***

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Таблица

**Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения**

Наименование документа	Источник информации
Карта региона	<a href="https://www.google.ru/maps">https://www.google.ru/maps</a> <a href="https://wikimapia.org">https://wikimapia.org</a> <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Используемые методики оценки и экономические показатели	<a href="https://www.ocenchik.ru/docs">https://www.ocenchik.ru/docs</a> <a href="https://www.raexpert.ru">https://www.raexpert.ru</a> <a href="https://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr">https://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr</a> <a href="https://www.irm.ru">https://www.irm.ru</a> <a href="https://www.nkso.ru/sstandart_nkso.html">https://www.nkso.ru/sstandart_nkso.html</a> <a href="https://www.gks.ru">https://www.gks.ru</a>
Аналоги на продажу	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> <a href="https://multilisting.su">https://multilisting.su</a> <a href="https://realty.ya.ru">https://realty.ya.ru</a> <a href="https://move.ru">https://move.ru</a> и др.

### 8.2. Описание объектов оценки

Описание проведено на основании представленных документов, данных из публичных источников и осмотра.

#### Объекты оценки:

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61- одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448
5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150

### Описание недвижимого имущества

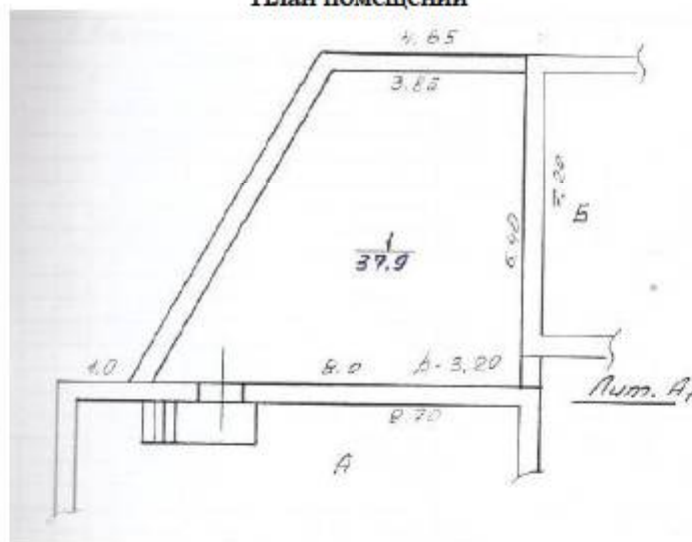
Таблица

#### Характеристика объекта оценки (поз. № 1)



Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Московская область
Адрес	г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2
Литера	А1
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое здание
Тип объекта	Здание
Наименование	Бойлерная
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0

Год постройки	1981
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	37,9
Кадастровый номер	50:29:0072209:132
Кадастровая стоимость, руб.	299 523,8 руб.
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундамент	Ж/б
Стены	Кирпич «бессер»
Перегородки	Кирпич «бессер»
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетонные
Крыша	Мягкая рулонная
Проемы оконные	Отсутствуют
Проемы дверные	Металлическая
Инженерные системы	Отсутствуют
Физическое состояние	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, залог

План помещений



## Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

	<b>Здание</b>	<a href="#">действия ...</a>
	Дата обновления информации: 25.11.2023	
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:29:0072209-132	
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2014	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Московская область, г.Воскресенск, ул.Коммуна, д.2	
Площадь, кв. м	37,9	

Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	299523.80
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.11.2023
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер	50:29:07:00789.005
Инвентарный номер	1051-129
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-01.29-05.2002-221.2 от 01.07.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:29:0072209:132-50/112/2022-5 от 15.06.2022
	Запрещение регистрации № 50:29:0072209:132-50/414/2022-6 от 22.09.2022
	Залог в качестве меры пресечения № 50:29:0072209:132-50/112/2023-7 от 07.02.2023
	Запрещение регистрации № 50:29:0072209:132-50/414/2023-8 от 17.04.2023
	Запрещение регистрации № 50:29:0072209:132-50/133/2023-9 от 14.07.2023

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

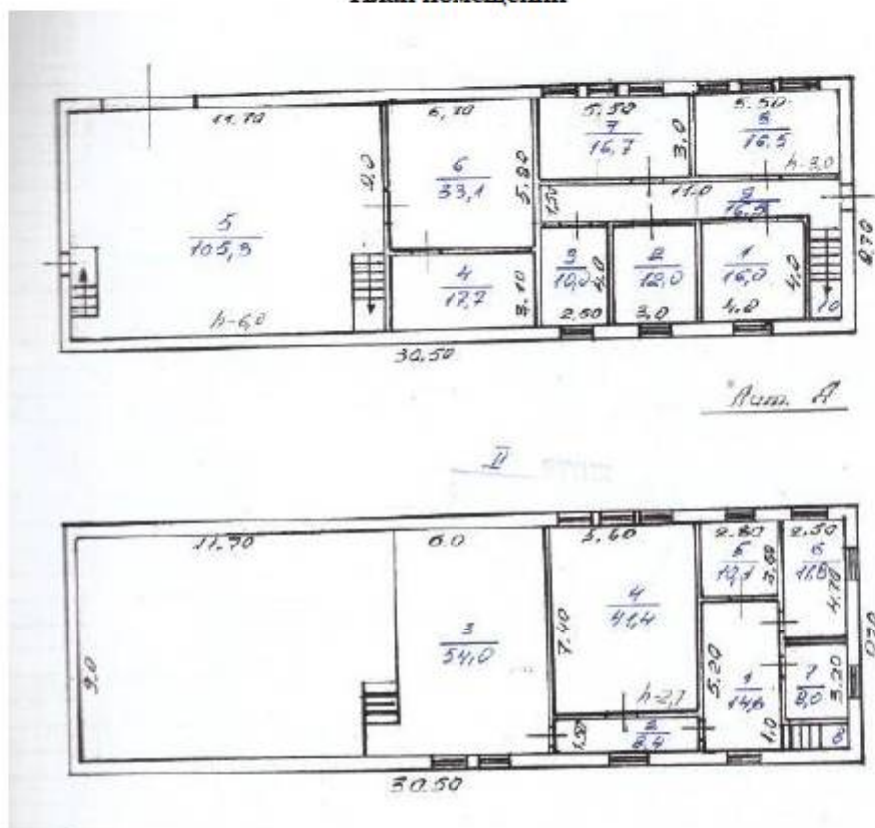
Таблица

**Характеристика объекта оценки (поз. № 2)**

<b>Характеристики объекта оценки</b>	
<b>Местоположение</b>	
Республика, область	Московская область
Адрес	г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание
Литера	А
<b>Физические характеристики объекта оценки</b>	
Назначение	Нежилое здание
Тип объекта	Здание
Наименование	Административное здание
Количество этажей	2, в том числе подземных: 0
Год постройки	1981
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	375,7
Кадастровый номер	50:29:0000000:49768
Кадастровая стоимость, руб.	8 516 152,68 руб.
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундамент	Ж/б
Стены	Ж/б панели
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетонные
Крыша	Мягкая рулонная
Проемы оконные	2-е глухие, частично отсутствуют
Проемы дверные	Металлическая
Инженерные системы	Отсутствуют (подведены, но демонтированы)

Физическое состояние	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, залог

План помещений



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

**Здание**

Дата обновления информации: 23.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:29:0000000:49766
Дата присвоения кадастрового номера	20.02.2014

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д. 2, административное здание
Площадь, кв. м	375.7

Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб.)	8516152.68
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.11.2023
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер	50:29:07:00769:004
Инвентарный номер	1651-129
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-01.29-05.2002-221.1 от 01.07.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49768-50/112/2022-5 от 15.06.2022
	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49768-50/414/2022-6 от 22.09.2022
	Залог в качестве меры пресечения № 50:29:0000000:49768-50/112/2023-7 от 07.02.2023
	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49768-50/414/2023-8 от 17.04.2023
	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49768-50/133/2023-9 от 14.07.2023

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

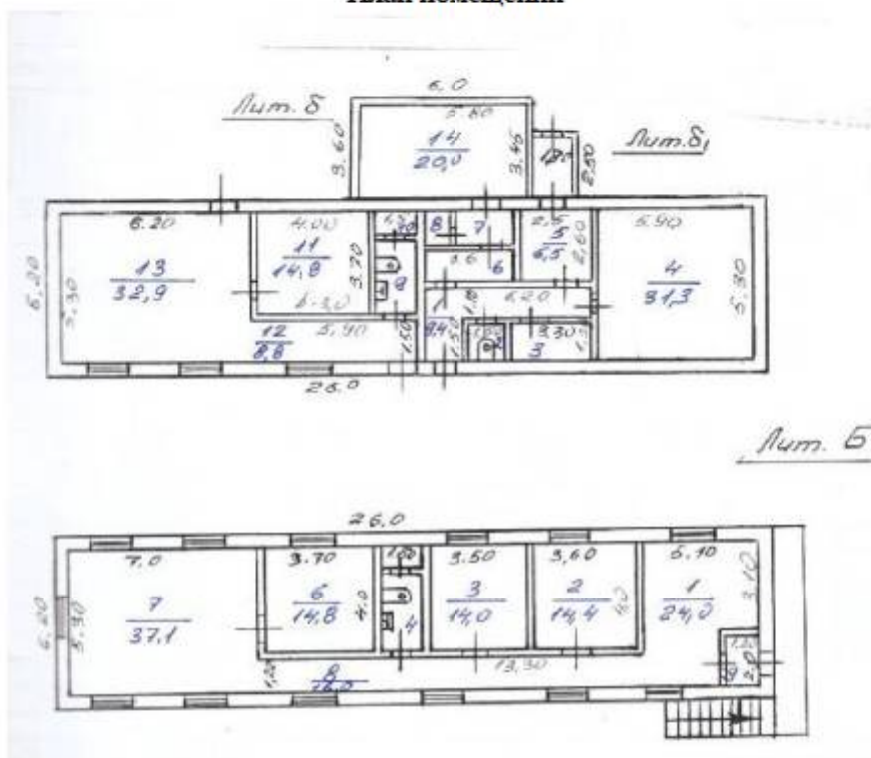
Таблица

**Характеристика объекта оценки (поз. № 3)**


<b>Характеристики объекта оценки</b>	
<b>Местоположение</b>	
Республика, область	Московская область
Адрес	г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2
Литера	Б,6,61
<b>Физические характеристики объекта оценки</b>	
Назначение	Нежилое здание
Тип объекта	Здание
Наименование	Бытовой корпус
Количество этажей	2, в том числе подземных: 0
Год постройки	1981
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	275,6
Кадастровый номер	50:29:0000000:49916
Кадастровая стоимость, руб.	2 178 067,56 руб.
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундамент	Ж/б
Стены	Кирпич «бессер»
Перегородки	Кирпич «бессер»
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы	Бетонные
Крыша	Мягкая рулонная
Проемы оконные	2-е глухие, частично отсутствуют
Проемы дверные	Металлическая

Инженерные системы	Отсутствуют
Физическое состояние	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, залог

План помещений



## Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

 <b>Здание</b>	Дата обновления информации: 08.05.2024	<a href="#">ДЕЙСТВИЯ ...</a>
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:29:0000000:49916	
Дата присвоения кадастрового номера	20.02.2014	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д. 2	
Площадь, кв.м	275.6	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Материал наружных стен	Из прочих материалов	

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	2178067.56
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.11.2023

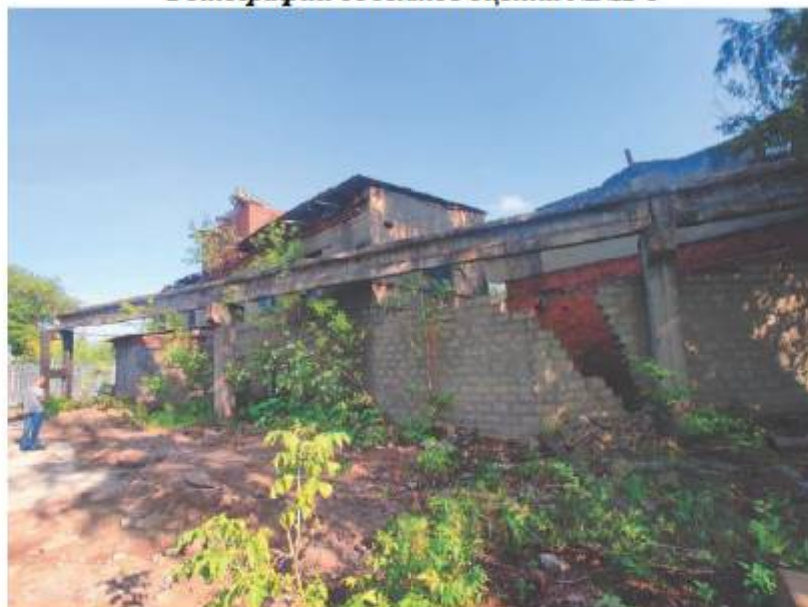
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	50:29:07:00789:006
Инвентарный номер	1651-129

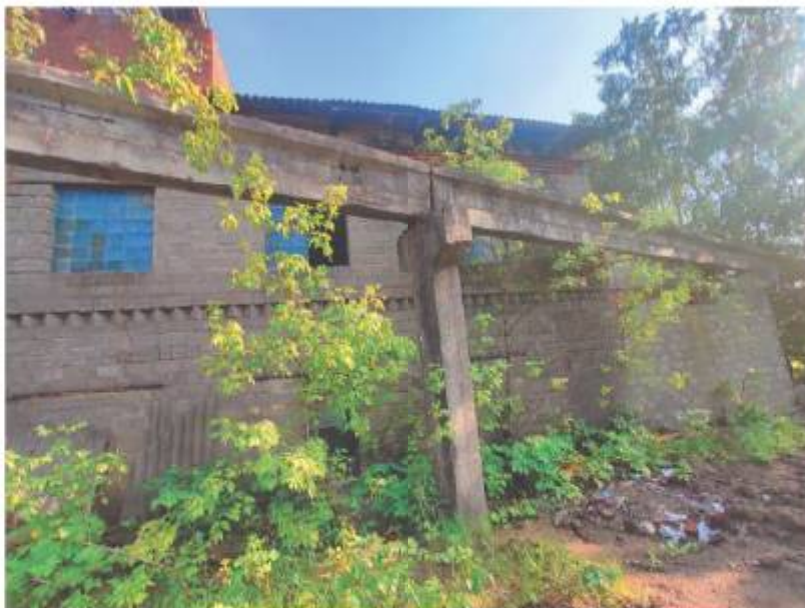
  

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:01.29-05.2002-221.3 от 01.07.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49916-50/112/2022-5 от 15.06.2022
	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49916-50/414/2022-6 от 22.09.2022
	Залог в качестве меры пресечения № 50:29:0000000:49916-50/112/2023-7 от 07.02.2023
	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49916-50/414/2023-8 от 17.04.2023
	Запрещение регистрации № 50:29:0000000:49916-50/133/2023-9 от 14.07.2023

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

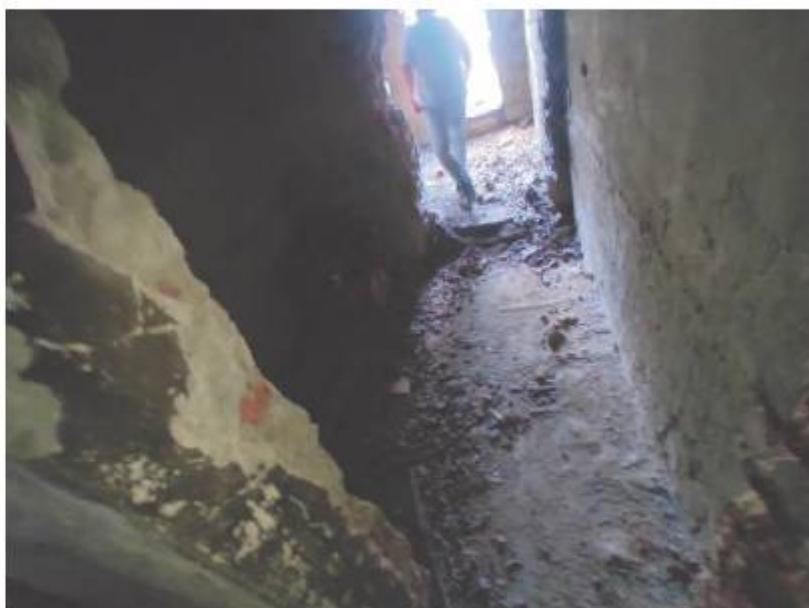
**Фотографии объектов оценки №№1-3**













Таблица

**Характеристика объекта оценки (поз. № 4)**

Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Московская область
Адрес	г. Воскресенск, ул. Гиганта, д.2
Литера	А
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое здание
Тип объекта	Здание
Наименование	Нежилое здание
Количество этажей	3, в том числе подземных: 1
Год постройки	1981
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	717,4
Кадастровый номер	50:29:0000000:8448
Кадастровая стоимость, руб.	7 394 414,98 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Ж/б
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Ж/б плиты

Полы	Бетонные
Крыша	Мягкая рулонная
Проемы оконные	2-е глухие, пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Металлическая, филенчатые, металлические ворота
Инженерные системы	Отсутствуют (проведены, но демонтированы)
Физическое состояние	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, залог

## Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

**Здание**

Дата обновления информации: 25.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

<small>Вид объекта недвижимости</small>	Здание
<small>Статус объекта</small>	Актуально
<small>Кадастровый номер</small>	50:29:0000000:8448
<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	27.07.2012

**Характеристики объекта**

<small>Адрес (местоположения)</small>	Московская область, р-н Воскресенский, г Воскресенск, ул Гиганта, д 2
<small>Площадь, кв. м</small>	717,4
<small>Назначение</small>	Нежилое
<small>Количество этажей</small>	3
<small>Количество подземных этажей</small>	1
<small>Материал наружных стен</small>	Кирпичные

**Сведения о кадастровой стоимости**

<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	7394414,98
<small>Дата определения</small>	01.01.2023
<small>Дата внесения</small>	25.11.2023

**Ранее присвоенные номера**

<small>Условный номер</small>	50:29:07:00791:001
<small>Инвентарный номер</small>	6-10934
<small>Инвентарный номер</small>	012:006-10934

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-01/29-05.2002-221.5 от 01.07.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:29.0000000.8448-50/112/2022-5 от 15.06.2022
	Запрещение регистрации № 50:29.0000000.8448-50/414/2022-6 от 22.09.2022
	Залог в качестве меры пресечения № 50:29.0000000.8448-50/112/2023-7 от 07.02.2023
	Запрещение регистрации № 50:29.0000000.8448-50/414/2023-8 от 17.04.2023
	Запрещение регистрации № 50:29.0000000.8448-50/133/2023-9 от 14.07.2023

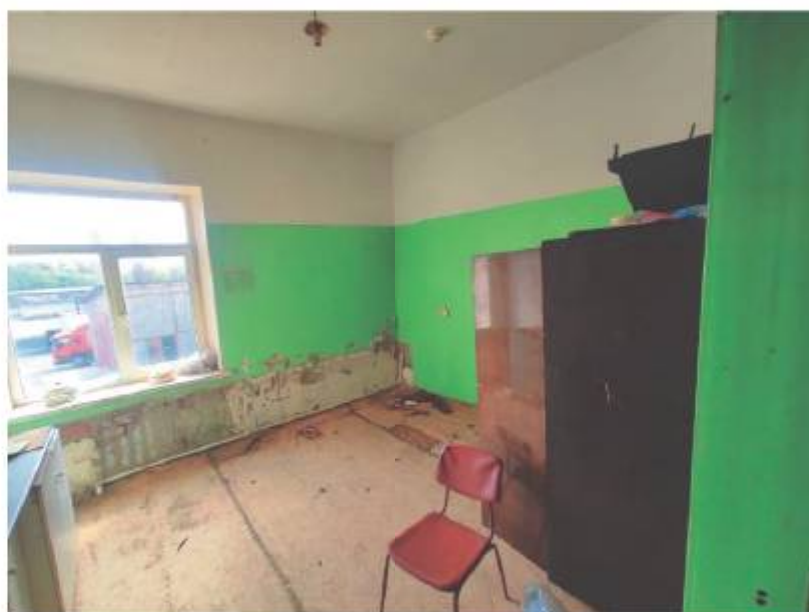
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

**Фотографии объекта оценки №4**













### Описание движимого имущества

#### Объект оценки №5

Транспортное средство

Идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955

Марка, модель ТС: ГАЗ-2705

Наименование (тип ТС): Грузовой фургон цельно металлический (7 мест)

Категория ТС: В

Год выпуска: 2011

Шасси (рама) №: Отсутствует

Кузов (кабина, прицеп) №: 270500B0467413

Цвет: Темно-синий

Мощность двигателя, л.с.: 106,8

Рабочий объем двигателя: 2890 куб. см.

Тип двигателя: Бензиновый

Гос. рег. номер: Т355НУ190

### Информация по VIN



## ГАЗ 2705, 2011

VIN: X96270500B0690955

Номер кузова: 270500B0467413

Тип кузова:

Мощность двигателя: 0.0 л. с.

Масса без нагрузки: 2150 кг

Год выпуска: 2011

Расположение руля: Левостороннее

Тип привода:

Экологический класс:

Госномер: Т35\*\*\*190

Номер шасси:

Цвет: СИНИЙ ТЕМНЫЙ

Объем двигателя: 2890 куб. см

Разрешенная максимальная масса: 3500 кг

Категория: В

Тип двигателя:

Тип трансмиссии:

Серия и номер одобрения типа ТС:

Источник: <https://vin.info/>

## Технические характеристики ГАЗ-2705

www.drom.ru/catalog/ku/gaz/gazelle/180426/

566 · Входящие... Statneit - продажа... Предоставление ск... Иркутск стат Публичная кадастр

### Основные параметры

Название комплектации	2.9 MT ГАЗ-27052-244 Фургон
Период выпуска	2010 - 2016
Рекомендованная цена новой машины, руб.	895 000 Р
Тип привода	Полный (4WD)
Тип кузова	Коммерческий фургон
Тип трансмиссии	МПП 5
Объем двигателя, куб.см	2890
Марка кузова	27057
Максимальная скорость, км/ч	130
Клиренс (высота дорожного просвета), мм	190
Страна сборки	Россия
Число дверей	5
Земля комплектация	—
Гарантия производителя	2 года или 80 000 км пробега

### Размеры

#### Размеры кузова

Габариты кузова (Д x Ш x В), мм	5475 x 2075 x 2200
---------------------------------	--------------------

#### Размеры салона

Число мест	3
Количество рядов сидений	1
Грузовой отсек (Д x Ш x В), мм	3100x1830x1540
Длина грузового отсека, мм	3100
Ширина грузового отсека, мм	1830
Высота грузового отсека, мм	1540

#### Размерности ходовой части

Колесная база, мм	2900
Минимальный радиус разворота, м	7.5
Ширина передней колеи, мм	1720
Ширина задней колеи, мм	1580
Передний свес	1030
Задний свес	1540

**Вес и допустимые нагрузки**

Масса, кг	2185
Максимальная грузоподъемность	1350
Допустимая полная масса, кг	3500
Удельная масса, кг/л.с.	20.42

**Объемы**

Объем топливного бака, л	70
Объем багажника, л	9000

**Двигатель, коробка передач и рулевое управление**

**Двигатель**

Марка двигателя	УМЗ-42164
Используемое топливо	Бензин АИ-92
Тип двигателя	Рядный, 4-цилиндровый
Назначение	—
Максимальная мощность, л.с. (кВт) при об./мин.	107 (79) / 4000
Максимальный крутящий момент, Н*м (кг*м) при об./мин.	221 (23) / 2350
Степень сжатия	9.5
Диаметр цилиндра, мм	100
Ход поршня, мм	92
Доп. информация о двигателе	Распределенный впрыск топлива
Экологический тип двигателя	Евро-5

Источник: <https://www.drom.ru/catalog/lcv/gaz/gazelle/180426/>

**Фотографии объекта оценки**







**Объект оценки №6**

Транспортное средство

Идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007

Марка, модель ТС: Кран стреловой самоходный КС-6478

Наименование (тип ТС): Грузовой-кран

Категория ТС: С

Год выпуска: 2007

Шасси (рама) №: X8980291070AV2007

Кузов (кабина, прицеп) №: 2043563

Цвет: Оранжевый

Мощность двигателя, л.с.: 245

Рабочий объём двигателя: 10850 куб. см.

Тип двигателя: Дизельный

Гос. рег. номер: E146PK150

**Информация по VIN**

## КС 6478, 2007

VIN: X8969812M70AW9007	Госномер: E14***150
Номер кузова: 2043563	Номер шасси: X8980291070AV2007
Тип кузова:	Цвет: ОРАНЖЕВЫЙ
Мощность двигателя: 245,0 л. с.	Объем двигателя: 10850 куб. см
Масса без нагрузки: 36980 кг	Разрешенная максимальная масса: 37725 кг
Год выпуска: 2007	Категория: С
Расположение руля: Левостороннее	Тип двигателя:
Тип привода:	Тип трансмиссии:
Экологический класс:	Серия и номер одобрения типа ТС:

Источник: <https://vin.info/>

### Технические характеристики Крана КС-6478

Автокран КС-6478 обладает отличными грузоподъемными характеристиками. Максимальная грузоподъемность (на вылете 3 м) составляет 50,5 т.

Кран способен поднимать грузы на высоту до 48,5 м и обеспечивать его перемещение на вылетах до 22 м. Этот автокран, сделан по последнему слову техники и привлекает конечного потребителя своими разнообразными возможностями. КС-6478 способен реализовать себя в эксплуатации на гражданском строительстве, в промышленности, в подъемных операциях, в портах и на государственных объектах.

Кран может работать на выносных опорах и без них. КС-6478 передвигается по площадке (с твердым покрытием) с грузом на крюке только в том случае, когда стрела направлена назад (вдоль оси крана). Среди главных потребителей КС-6478 – мостостроительные и строительно-монтажные компании, работающие с крупногабаритными конструкциями, кроме того, он может использоваться нефтегазовыми компаниями при сооружении и техническом обслуживании специализированного оборудования, такого, как буровые и компрессорные установки, оборудование нефтеперерабатывающих предприятий.

### Технические характеристики

Характеристика	Значение
Максимальная грузоподъемность, т	50,5
Длина основной стрелы, м	34
Длина гуська, м	14,5
Максимальная высота подъема, м	48,6
Максимальный грузовой момент, тм	152,5
Максимальный вылет стрелы, м	22
Базовое шасси	БА3-80291
Двигатель	КАМАЗ-740.30-260
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	191 (260)
Колесная формула	8 x 4

**Подъемные характеристики**

Скорость подъема (опускания) груза м/мин	6
Скорость посадки, м/мин	0,19
Частота вращения, об/мин	1,4
Скорость передвижения, км/ч	70

**Габаритные и весовые характеристики**

Габаритные размеры в транспортном положении, мм	14395x2500x3993
Полная масса, тыс. кг	37,6

Источник: <https://www.cranetruck.ru/technics/ivanovec/ks-6478/>

**Фотографии объекта оценки**





### Описание физического состояния движимого имущества

#### Анализ износа

Износ — это результат ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания. Тремя основными видами износа являются:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание;
- Внешнее устаревание (экономический износ).

**Физический износ.** Степень реального физического износа определяется различными методами — прямыми и косвенными. К прямым методам относятся точные методы определения износа, основанные на изучении соответствующих объектов. К косвенным методам относятся оценка по

общему техническому состоянию объекта в целом, фактическому сроку его службы, объему выполненной работы и т.п.

**Функциональный износ.** Функциональное обесценение проявляется в потере стоимости, вызванной появлением либо дешевых (по всей совокупности затрат, как инвестиционных, так и эксплуатационных) моделей оборудования, либо более экономичных и производительных аналогов других классов оборудования. К функциональному износу относят также потерю стоимости в результате несоответствия характеристик рассматриваемого оборудования современным общим и региональным стандартам и требованиям по обеспечению безопасности, экологическим ограничениям, требованиям рынка по комфорту и качеству. Функциональный износ может быть уменьшен за счет модернизации оборудования.

**Экономический или внешний износ.** Внешний износ определяет уменьшение полезности оборудования в результате действия внешних факторов – изменения рыночных, законодательных, финансовых условий и т.п.

#### **Методы определения физического износа**

Метод наблюдения.

Наблюдение подразумевает физический осмотр объекта, или изучение истории эксплуатации оцениваемого имущества. Эта процедура осуществляется для идентификации визуально определяемых элементов эксплуатационного износа. На основании полученных данных Эксперт может составить заключение о величине физического износа.

Как правило для определения износа используется шкала экспертных оценок.

#### **Описание физического состояния**

Существует множество источников с описанием физического состояния оборудования для определения износа в соответствии с экспертной шкалой, в которых величины износа сопоставимы в своих характеристиках.

Ниже приведены шкалы, которые указывают на тот факт, что мнение большинства экспертов схожи при оценке технического состояния экспертным путем.

Также была проведена проверка физического износа по «Шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования». По нашему мнению, физическое состояние грузового автомобиля, на момент оценки, можно охарактеризовать как «Условно-пригодное» с процентом износа 75%, что соответствует приведенному выше описанию.

**Таблица**

**Шкала экспертных оценок физического состояния движимого имущества<sup>1</sup>**

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
		40	60

<sup>1</sup> «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кухель, В.С., Москва, 2003.

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	35	65
		30	70
		25	75
		20	80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	15	85
		10	90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	2,5	97,5
		0	100

Таблица

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования<sup>2</sup>**

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	16—35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36—60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91—100

На основании имеющихся данных о физическом состоянии объектов оценки, полученных в ходе осмотра, представленных документов, *экспертным методом* (методом наблюдения) оценщик пришел к выводу о физическом состоянии объектов оценки:

Таблица

**Описание физического состояния объектов оценки**

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Описание состояния	Характеристика физического состояния	Диапазон, %	Износ, %
1	Автомобиль ГАЗ-2705	2011	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36-60	60%

<sup>2</sup> «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Купель, В.С., Москва, 2003  
 2 А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, Таблица 13

2	Кран стреловой самоходный КС- 6478	2007	Удовлетворите льное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36-60	60%
---	--	------	------------------------	--	-------	-----

**РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА****9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки****Основные социальные и экономические показатели России**

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>
----------	---

	1 полугодие 2024 г.	В % к 1 полугодю 2023 г.	Сравнимо 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодю 2022 г.
Валовой внутренний продукт		104,6 <sup>1)</sup>	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 370,4	110,9	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 <sup>2)</sup>	105,1 <sup>3)</sup>

1) Предварительная оценка.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Июль 2024 г.	В % к		Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Сравнимо		
		июлю 2023 г.	июлю 2024 г.		июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.	июль 2023 г.	январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,1	105,6	105,8	108,4	104,5	103,9
Индекс промышленного производства		103,3	102,1	104,8	105,8 <sup>4)</sup>	101,6 <sup>4)</sup>	103,1 <sup>4)</sup>
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	873,3	105,2	193,3	102,0	95,5	183,2	99,7
Число в действии жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,6	109,5	89,4	103,4	98,4	88,7	99,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	455,9	101,5	105,1	100,3	99,3	102,8	98,1
в том числе железнодорожного транспорта	208,7	94,8	101,9	94,4	102,8	103,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 719,9	106,1	103,7	108,4	113,7	104,0	104,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 453,9	103,1	100,2	103,8	108,3	100,2	106,4
Индекс потребительских цен		109,1	101,1	108,1	104,3	100,6	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		113,7	101,1	117,1	104,1	101,4	94,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9	81,9	100,2	80,0	77,4 <sup>5)</sup>	96,8	81,3 <sup>5)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,8	97,9	72,9	73,1	97,4	77,1

4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).  
5) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Июль 2024 г.	В % к		1 полугодие 2024 г. в % к 1 полугодю 2023 г.	Сравнимо		
		июлю 2023 г.	июлю 2024 г.		июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.	июль 2023 г.	1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	89 145	115,3	103,2	118,1	114,1	105,2	112,7
реальная		106,2	102,5	109,4	110,5	104,8	106,8

Источник: <https://rosreestr.gov.ru/>**Выводы и перспективы российской экономики**

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и

сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг итотрасли. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### Выводы

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за

этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка») в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20август.pdf>

### Основные показатели социально-экономического положения Московской области

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru>

#### I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июль 2024 г.	В % к		Январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.	Справочно		
		июль 2023 г.	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к		январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	114,2	109,0	111,8	119,3 <sup>2)</sup>	99,2 <sup>2)</sup>	113,3 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей							
добыча полезных ископаемых	2 698,8	116,1	105,6	113,5	121,1 <sup>2)</sup>	89,0 <sup>2)</sup>	131,5 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	509 356,8	123,4	101,3	125,5	126,8 <sup>2)</sup>	98,8 <sup>2)</sup>	117,4 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	26 760,6	119,5	101,1	108,4	110,5 <sup>2)</sup>	96,6 <sup>2)</sup>	113,9 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 035,2	116,7	112,0	110,9	143,7 <sup>2)</sup>	100,0 <sup>2)</sup>	126,9 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	66 634,9	101,3	114,7	99,7	88,7 <sup>3)</sup>	110,3 <sup>3)</sup>	89,3 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Здесь и далее индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>2)</sup> Данные скорректированы за январь-декабрь 2023 г. и январь-июнь 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства» (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470)).

<sup>3)</sup> Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

	Июль 2024 г.	В % к		Январь- июль 2024 г. в % к январю- июню 2023 г.	Справочно		
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к		январь- июль 2023 г. в % к январю- июню 2022 г..
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 103,1	140,6	76,9	102,1	76,0	72,8	72,8
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1), 2)</sup>	635 799,0	x	x	102,6	x	x	103,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	383 752,8	107,2	103,3	110,0	117,1	101,8	103,5
Оборот общественного питания, млн рублей	19 231,8	110,9	98,9	112,0	118,4	100,9	120,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	76 319,1	103,3	94,8	104,5	103,8	96,2	101,8
Индекс потребительских цен, %	x	108,8	101,3	107,5	107,0	100,7	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 752	52,8	98,5	50,1	59,0	96,2	71,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>3)</sup>							
номинальная, рублей	99 933,8	117,4	105,3	119,7	115,6	107,2	114,1
реальная	x	108,6	104,1	111,6	109,3	106,9	105,7

<sup>1)</sup> Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

<sup>2)</sup> Данные за январь-июль 2024 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 2022 г.

<sup>3)</sup> Данные за июль 2024 г., июль 2024 г. к июню 2023 г., июль 2024 г. к маю 2023 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г., июль 2023 г. к июню 2022 г., июль 2023 г. к маю 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 2022 г.

## **9.2. Анализ рынка объектов недвижимого имущества**

### **9.2.1. Источники информации для анализа рынка недвижимости**

Мониторинг рынка недвижимости проведен по данным:

- Еженедельные периодические издания СМИ;
- Сайты в Интернете: <https://cian.ru>, <http://www.sia.ru>, <https://realty.ya.ru/>, <https://onrealt.ru>, <https://www.avito.ru> и др.
- Анализ Автоматизированной системы «Мониторинг рынка недвижимости»;

### **9.2.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Объекты оценки принадлежат рынку нежилой недвижимости.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

#### 1. земельные участки

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

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;

- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

Кроме того, большую группу составляют объекты, функциональное назначение которых продавцами не указывается (или указывается максимально широкий спектр вариантов использования). Такие нежилые помещения выставлены как свободные нежилые помещения.

*Проанализировав данные об объектах оценки №№1-4 (технические характеристики и функциональное назначение) можно сделать вывод: объекты оценки относятся к рынку производственно-складской недвижимости с административными площадями.*

**Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости**

Мировая практика оценивания выделила ряд факторов, которые наиболее существенно влияют на оценку стоимости недвижимости:

1. Физические:

- характеристики местоположения (по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, зеленым массивам и т.д.);

- характеристики собственного участка (размеры, форма, площадь, благоустройства, вид использования по зонированию, сервитуты);

- характеристика зданий и сооружений (тип, год, качество постройки, стиль, планировка, конструкции и т.д.).

2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики;

- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне, финансовое состояние предприятия;

- факторы спроса (уровень занятости, величина заработной платы, и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, процентная ставка по кредитам);

- факторы предложения (затраты на строительные-монтажные работы, затраты на обеспечение финансирования, налоги).

3. Социальные:

- потребности в общении с окружающими;

- отношение к соседним объектам и их владельцам;

- чувство собственности;

- тенденции изменения численности населения;

- размера семьи, омоложение или старение;

- тенденции изменения образовательного уровня;

- уровня преступности;

- стиль жизни, уровень жизни.

4. Политические:

- налоговая, финансовая политика;
  - предоставление различного рода льгот;
  - контроль землепользования;
  - зонирование;
  - строительные нормы и правила;
  - дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы и т.д.
5. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости:
- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом;
  - объективные недостатки объекта;
  - экологическая обстановка в районе;
  - транспортная сообщение и развитость инфраструктуры района;
  - социальная однородность района;
  - характер сделки;
  - «юридическая» чистота объекта.

Местоположения объекта недвижимости является информацией первостепенной важности. В числе характеристик местоположения можно выделить следующие:

1. Комплекс параметров для глобальной идентификации местоположения объекта, включающий для различных типов объектов недвижимости выборки из привязанных к нему данных следующего содержания:

- страна, регион (область, республика), город, селение, район, улица, почтовый или юридический адрес;
- специальные природно-климатические, биолого-почвенные, геологические и другие пространственные зоны.

2. Параметры ближнего окружения объекта недвижимости, включающие следующую информацию:

- удаленность от привлекательных объектов данной местности, таких, как центр города, вокзал, набережная парк;
- наличие непосредственного или сильно влияющего близлежащего соседства - примыкающих земельных участков и объектов, повышающих или понижающих привлекательность данного (милиция, общежитие музыкального училища, игорный дом, свалка и т.д.);
- эстетическое окружение, например принадлежность или иная визуальная связь данного объекта недвижимости с выдающимся архитектурным или природно-ландшафтным ансамблем.

3. Пространственная доступность средств внешнего инфраструктурного обеспечения - близость или прямое подключение к объектам производственной и социальной инфраструктуры, которая необходима для современного жизнеобеспечения и качественного функционирования данного объекта, в том числе:

- близость и прямой доступ к различным транспортным магистралям (автомобильным, речным, железнодорожным) местного и межрегионального значения;
- близость или удаленность жилой и промышленной зон;
- близость торговых центров, детских садов и школ, больниц и поликлиник, театров и других культурных центров.

Физические характеристики объекта недвижимости - это его описание непосредственно как материальной вещи, как визуально наблюдаемого предмета. Для описания используют следующие факторы:

- геометрические данные: всевозможные размеры (протяженность фасада здания, высота сооружения, высота потолков, ширина коридоров др.);
- архитектурно-планировочные решения;
- состав использованных строительных и отделочных материалов для зданий и сооружений.

При этом информация о физических характеристиках недвижимости может включать следующие два вида данных:

- абсолютные значения - объемы, площади, количество этажей и т.д.
- оценка с учетом динамики процессов в объекте недвижимости - изменение состояния материалов, степень физического износа.

Функциональные характеристики недвижимости включают:

- функциональное назначение объекта (торговое, офисное, производственное, складское);

– уровень функциональной обеспеченности (уровень обеспеченности недвижимостью информационными технологиями, средствами связи и др.).

Ведущее место во множестве факторов стоимости принадлежит экономической информации.

Экономические характеристики охватывают:

– стоимостные показатели - удельные показатели затрат на возведение объекта, финансовые показатели доходности и др.

– рыночная информация - характеристика цен на данном секторе рынка недвижимости, анализ их статистики, наличие циклов и тенденций, соотношение спроса и предложения.

– общеэкономическая информация - аналитическая оценка состояния, предыстории и ожидаемой динамики важнейших показателей экономического развития страны, региона (валовой доход, уровень безработицы, валютные и др.).

Очевидно, что решение задачи нахождения действительной рыночной стоимости объектов недвижимости зависит от многих факторов стоимости. Дополнительная сложность состоит в том, что их воздействие на объект недвижимости может быть одновременным или последовательным, постоянным либо эпизодическим. Одной из основных, на наш взгляд, проблем, стоящих перед исследователями, является противоречие, заключающееся в стремлении учесть, как можно больше факторов и в то же время сохранить относительно небольшое их число с целью обеспечения простоты методов счета итоговой величины оценки.

### 9.2.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости

#### Рынок инвестиций в недвижимость

В течение 2023 года российская экономика продолжала восстанавливаться опережающими темпами. Рост ВВП страны составил 3,6%. На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Такая динамика положительно повлияла на состояние рынка коммерческой недвижимости.

По итогам 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг рекордных значений и составил около 833 млрд рублей. Это в 1,5 раза больше по сравнению с 2022 годом. При этом инвестиции в складскую, торговую и офисную недвижимость выросли более чем в два раза и составили около 515 млрд рублей.

В 2023 году продолжился активный рост продаж недвижимости, которой владели иностранные собственники. Изменение геополитической ситуации дало российским инвесторам возможность пополнить свои портфели качественными институциональными объектами.

Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости. При этом 254 млрд рублей, или 30% от общего объема вложений, сформировали сделки по продаже иностранными собственниками российских активов.



Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 64,5%, или 538 млрд рублей. На Санкт-Петербург пришлось 16,8%, или 140 млрд рублей. На другие регионы — 18,6%, или 155 млрд рублей.

Наибольший объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости — 325 млрд рублей, или 39%. Лидерство во многом обусловлено тем, что в сегменте присутствовало много иностранных игроков, которые выводили свои средства из российских активов и уходили с российского рынка.

Объекты жилой недвижимости сформировали 32%, или 263 млрд рублей, от общего объема сделок, офисный сектор — 16%, или 136 млрд рублей. Качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.



Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали максимальными за всю историю наблюдений, а также показали максимальный прирост инвестиций среди других сегментов — в семь раз по сравнению с 2022 годом.

80% от совокупного объема вложений в торговую недвижимость сформировали сделки с четырьмя крупными активами: 14 ТРЦ «МЕГА» в 11 городах России, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ Columbus и ТРЦ «Саларис» в Москве.

**Ключевые сделки**

- 14 ТРЦ «МЕГА»: общая площадь — 2,3 млн кв. км, сумма сделки — конфиденциально.
- ТРЦ «Метрополис»: общая площадь — 205 тыс. кв. км, сумма сделки — 55–60 млрд рублей.
- ТРЦ Columbus: общая площадь — 136 тыс. кв. км, сумма сделки — 45–47 млрд рублей.

**Офисная недвижимость**

Основным трендом в офисном сегменте в 2023 году стала покупка зданий под собственные нужды. Доля таких сделок в общем объеме инвестиций выросла по сравнению с 2022 годом с 24 до 58%.

**Ключевые сделки**

- БЦ iCity (башня Time): общая площадь — 47 тыс. кв. км, сумма сделки — 22–25 млрд рублей.
- БЦ SkyLight (башня А): общая площадь — 30 тыс. кв. км, сумма сделки — 12–15 млрд рублей.
- БЦ Pulkovo Sky: общая площадь — 76 тыс. кв. км, сумма сделки — конфиденциально.

**Складская недвижимость**

В 2020–2022 годах складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке. Но по итогам 2023 года объем вложений в индустриальную недвижимость стал наименьшим среди других секторов. В основе такой динамики лежат две ключевые причины:

- стоимость строительства выросла из-за роста стоимости фондирования новых проектов;
- исторический рекордный спрос на качественные складские объекты. Вследствие дефицита качественного предложения вакансия была на околонулевом уровне, а ставки аренды выросли в 1,5 раза за год и достигли рекордных значений за всю историю наблюдений.

На протяжении 2023 года наблюдался высокий спрос на объекты формата BTS (Built-to-Suit) — здания, которые построили под конкретные технические требования заказчика. Но в 2023 году в наиболее выигрышной позиции оказались владельцы складских помещений и девелоперы, которые строили объекты спекулятивно. Они видели большой спрос на рынке и подписывали сделки по более высоким ставкам аренды.

**Ключевые сделки**

- СК «Ориентир Ozon»: общая площадь — 110 гектаров, сумма сделки — 46,5 млрд рублей.
- СК «Трилоджи Парк Томлино»: общая площадь — 21,3 гектара, сумма сделки — 15–17 млрд рублей.
- СК «ДДТ Саларьево»: общая площадь — 5 гектаров, сумма сделки — 12–15 млрд рублей.

**Гостиничная недвижимость**

Доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%. Однако в абсолютных значениях показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений

и сопоставим с совокупным показателем за последние четыре года. Такой динамике способствует развитие внутреннего туризма, которое открывает большие возможности для инвесторов

**Ключевые сделки**

- Курорт Архыз: общая площадь — 20 гектаров., сумма сделки — 24,3 млрд рублей.
- 10 отелей Wenaas: общая площадь — 4078 номеров, сумма сделки — 15–17 млрд рублей.
- Отель «Звездный»: общая площадь — 142 номера, сумма сделки — 4,5 млрд рублей.

**Тенденции и прогнозы**

В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки в первой половине года. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей.

Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки с конца второго квартала 2024 года поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость.

Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста. Это подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов.

Источник: <https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-vedvizhimosti-prognoz/>

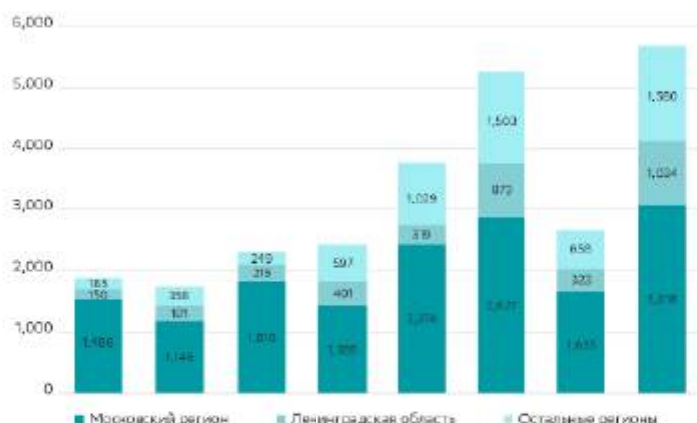
**Складской бум: почему спрос на площади в регионах бьёт рекорды**

Спрос на коммерческие площади в России бьёт рекорды, отмечается в аналитических материалах NF Group. Рост e-commerce и построение новых логистических маршрутов привели к минимальной вакансии на складском рынке при рекордных темпах строительства.

**Высокий сезон**

В прошлом году спрос на складскую недвижимость вырос более чем в два раза к 2022 году и составил 5,6 млн квадратных метров — это исторический рекорд, отмечает международный партнёр, руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости Commonwealth Partnership Егор Дорофеев. Драйверами роста остаются Москва и Санкт-Петербург, на долю которых приходится две трети сделок, но и в других регионах спрос вырос в 2,4 раза, замечает эксперт.

Структура спроса по регионам России, 2016-2023 годы, классы А и В, тыс. кв. метров



В планах девелоперов фигурирует всё больше новых городов. Например, в Саратове, Оренбурге, Омске заключены сделки, ставшие крупнейшими в их истории, отмечает Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP. «Традиционно объёмы качественного предложения обычно не превышали здесь нескольких сотен квадратных метров», — добавляет он.

Из-за высокого спроса доля свободных площадей стремительно сокращается по всей стране, подчёркивает Дорофеев. «В то время как мы регулярно получаем запросы от клиентов на поиск объектов

крупной площади, предложение на региональных рынках по факту отсутствует — средний уровень вакансии по всем регионам РФ — 1,5%, а в Ростовской области, например, он практически равен 0%. Напомню, что по Москве индикатор составляет менее 1%», — добавляет эксперт Commonwealth Partnership.

2023 год характеризовался высокой активностью на складском рынке, показав рекордные объемы спроса и уверенный рост ставок аренды. Динамика девелоперской активности оставалась умеренной, в том числе в связи с увеличением стоимости заемного финансирования во второй половине 2023 года.

По этим причинам средневзвешенная стоимость складской недвижимости в Москве и Московской области к концу 2023 году выросла на 56% год к году. «Мы уже фиксируем среднерыночную ставку аренды на сухие склады класса А в Москве 8 950 рублей за квадратный метр в год, а согласно нашему прогнозу в 2024 году индикатор сохранит тенденцию роста и составит 9 700 рублей за квадратный метр в год», — говорит Егор Дорофеев.

Рост ставок создаёт риски для планирования как для клиентов, так и для строителей. А если арендатор не подпишет долгосрочный контракт, то девелопер не привлечет финансирование — ему нечем будет подкрепить кредит (пишет Retail.ru).

Аналитики выделяют три главные причины увеличения спроса на склады:

- Рост крупных онлайн-операторов и массовый приход в регионы многоканальных ритейлеров (приводит данные Cian.ru). На эти сегменты в структуре спроса пришлось 54% и 24% соответственно, уточняет Дорофеев из Commonwealth Partnership. Например, за 2023 год X5 Group расширила сеть на 15% или более чем на 3100 магазинов. А рост оборота e-com оценивается на уровне 40% (пишет Forbes).

- Укрепление позиций крупных логистических операторов, а также дистрибьюторов электротехники и автозапчастей (приводит данные Cian.ru). Например, компания СДЭК расширила в 2023 году число складов фулфилмент на 44%, большинство из которых работают в России, и закрыла одну из крупнейших сделок на рынке складов с начала года (аренда почти 90 000 кв. метров в Подмосковье).

- Переориентация логистики, а именно увеличение нагрузки на восточные направления. Например, если не считать Москву и Санкт-Петербург, то крупнейшие сделки на рынке складской недвижимости были зафиксированы в уральских регионах, граничащих с Казахстаном (Омская, Оренбургская, Челябинская области), отмечал Retail.ru. При этом импорт товаров из Казахстана за 11 месяцев 2023 года увеличился на 10% (приводит данные ТАСС).

*Built-to-suit: интерес растёт*

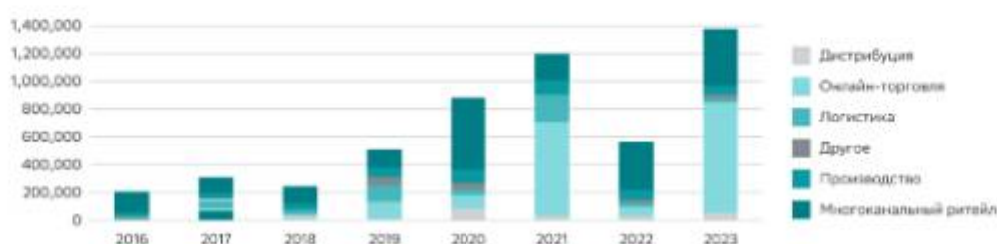
На фоне нехватки готовых складов под аренду растёт доля built-to-suit (BTS) — строительство под требования заказчика, говорит Алябьев. Особенно это касается регионов. «Явление связано как с дефицитом готовых складских площадей, так и со специфичностью запросов. Например, к ним относят открытие полноценного фулфилмент-центра», — добавляет старший директор CORE.XP.

Спрос в течение года рос сильнее всего в нестоличных регионах, где доля BTS-сделок ранее никогда не превышала 61%. В минувшем году она взлетела до 76%, фиксирует NF Group (приводит данные РИА Новости).

По оценкам NF Group, в 2024 году доля сделок BTS, в целом по стране достигнет рекордных 80-85% против 49% по итогам 2023 года.

Высокая активность рыночных участников, увеличения стоимости строительства и ряд других факторов сдерживают темпы реализации проекты девелоперов, отмечает член совета директоров, руководитель по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate Евгений Бумагин. «Всего в России (включая Москву) с января введено около 2,9 млн квадратных метров складской недвижимости — это на 20% ниже прошлогодних показателей. Поэтому мы прогнозируем сосредоточение спроса на BTS-проектах», — говорит он.

Структура купленных и арендованных площадей по категориям операторов, регионы России (без учёта Московского региона и Ленинградской области), классы А и В, кв. метров



*Перспективы рынка*

По оценкам опрошенных СберПро Медиа аналитиков, в 2024 году спрос на региональную складскую недвижимость продолжит расти, как и арендные ставки. Превзойти результаты 2023-го не удастся, но предстоящий год уверенно займёт второе место в истории по объёмам сделок и вводу новых площадей, считает Алябьев. «На 2024 год мы вновь прогнозируем высокие объёмы спроса — ориентировочно на уровне 4,5 млн кв. метров. Причём 60% указанного объёма придутся на региональные рынки», — предполагает он. Бумагин из IBC Real Estate также считает, что предстоящие 2-3 года ожидаются рекордными по объёмам спроса.

В Московской области строятся около 1,6 млн квадратных метров коммерческой складской недвижимости. Из них 800 000 — это BTS-проекты, 200 000 — собственные комплексы крупных игроков и лишь 600 000 приходятся на спекулятивные площади, которые активно распродают ещё на этапе строительства. Можно сделать вывод о том, что в 2024 году сохранится высокий спрос, продолжит фигурировать дефицит складов. Стоимость аренды упадёт только в том случае, если ЦБ снизит ключевую ставку.

Основной драйвер развития — активное расширение влияния онлайн-ритейла как в Московской области, так и в остальных регионах страны. «Девелоперские компании загружены работой минимум на полгода – год. При этом реализуются проекты преимущественно на основе BTS-формата, так как компаниям из-за роста затрат на строительные работы необходимо управлять рисками», — отмечает Бумагин.

В ближайшие 1–2 года вакансии в складском сегменте будет оставаться на относительно низких уровнях, что вызвано в первую очередь продолжающимся развитием рынка e-com и экспансией логистической инфраструктуры на Восток. С другой стороны, рост ставок аренды и ожидаемый цикл снижения процентной ставки должен простимулировать девелоперов начинать новые проекты, включая спекулятивные. Это должно снизить текущий дефицит на рынке.

Источник: <https://sber.pro/publication/skladskoi-bum-pochemu-spros-na-ploschadi-v-regionah-byot-rekordi/>

### Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений по состоянию на дату оценки (производственно-складская недвижимость в г.о. Воскресенске)

onrealty.voskresensk/ypit-sklad/36388470


366 - Входящие... Statiret - продажа... Представление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная кадастр...

**СКЛАД, 281 М2, НА ПРОДАЖУ В ВОСКРЕСЕНСКЕ**

Московская область, Воскресенск добавлено 9 февраля в 7:40

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА  
**2 500 000 ₺**  
в 600 м<sup>2</sup>  
Рассчитать ипотеку

**АСФ: Автоматизация по подписке**  
Быстрый старт для бизнеса. Минимальные затраты на оборудование.  
Узнать больше

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 281 м<sup>2</sup> САМОЛЕТ ПЛЮС Альметьевск




www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_3600\_m\_2810914502

Statright - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная када

## Производство, 3600 м<sup>2</sup>

35 000 000 Р ▾  
9 722 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка? Бюджет продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Закорнено 38 объявлений  
Документы проверены: Оценка: 4 из 5  
Подписаться на продавца

Только на Avito  
Надежность не равна на других сервисах

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 3600 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки  
Мощность электросети: 400 кВт, можно увеличивать

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_647\_m\_4147997354


Statright - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная када

Главная > Коммерческая недвижимость > Продажи > Складское помещение

## Склад, 647 м<sup>2</sup>

4 100 000 Р ▾  
6 337 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка? Бюджет продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

НОВЫЙ ГОРОД\_ПРО  
Компания  
На Avito с мая 2012  
Закорнено 68 объявлений  
Документы проверены  
12 объявлений пользователем  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Фёдор

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 647 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Отопление: нет  
Тип сделки: продажа

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_15000\_m\_2751273500



Statbleft - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная кадастр

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Здание, 15000 м<sup>2</sup>

3 500 ₽ за м<sup>2</sup>   
 3 500 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Только на Авито  
Недвижимость не находилась на других сервисах

**О здании**

Вход: со двора  
Общая площадь: 15000 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки  
Тип сделки: продажа

**Описание**

Продается здание. Кадастровый номер 50-29-0072006-026. Стены и погалак демонтированы. Остался один каркас. К каркасу прилегает трёхэтажное административное здание, требующее капитального ремонта. Здание находится на огороженной, охраняемой территории. Удобные подъездные пути. Есть собственная электротехника. Электрические мощности предоставляются за отдельную плату.

**О здании**

Готовность: строится  
Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2751273500 - 22 августа в 09:42 - 1226 просмотров (+1 рейтинг) Показать все

Показать телефон  
в 555 000-00-00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания  
Завершено 78 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ольга

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания  
Завершено 78 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ольга

Источник: <https://www.avito.ru>

Ввиду того, что предложения к продаже отдельно стоящих зданий включают в себя также стоимость земельного участка, расположенного под ним, соответственно выведение стоимости 1 кв.м. без выделения стоимости участка в цене единого объекта недвижимости (ЕОН) не будет отражать диапазона цен на 1 кв.м. здания (улучшения на земельном участке).

**Вывод:** Анализируя данные, можно сделать следующие выводы о диапазоне цен на производственно-складскую недвижимость (ЕОН) в г.о. Воскресенске:

Минимальная граница стоимости: 3 500 руб./кв.м.

Максимальная граница стоимости: 22 000 руб./кв.м.

**Вывод:** анализ рынка был проведен полный и достаточный.

Объем данных и правила выбора аналогов:

В ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости, Оценщиком в качестве аналогов были выбраны объекты, удовлетворяющие следующим критериям:

- в качестве объектов сравнения принимаются объекты производственно-складского назначения;

- должна присутствовать информация о площади объекта;
- должна присутствовать информация о цене предложения объекта недвижимости;
- исключались предложения с минимальной и максимальной границей интервала стоимости;
- исключались предложения с дополнительными улучшениями (оборудование).

**Информация по ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.**

В качестве обоснования диапазонов значений факторов, влияющих на спрос, предложение и цены недвижимости использовались данные СМИ, в том числе <http://www.rosrealt.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://statistika.ru/>.

Оценщиком были проанализированы основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Для упрощения процедур анализа факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица

**Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики помещения, в т.ч. - Физическое состояние; - этаж расположения; - состояние отделки; и пр.

**Передаваемые имущественные права (ограничения / обременения прав)**

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжения объектом, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

При отсутствии в предложениях на продажу (объявлениях) прямого указания о составе прав на объекты, Оценщик исходил из предположения, что предлагаемые к продаже объекты принадлежат продавцам на праве собственности и не имеют каких-либо ограничений (обременений). Данный вывод был сделан Оценщиком на основании проведенного анализа рынка, в результате которого было выявлено, что для рынка являются типичными предложения на продажу объектов, принадлежащих владельцам на правах собственности без ограничений (обременений), а предложения на продажу объектов с иным видом права или с ограничениями (обременениями) не типичны, и такие особенности, при их наличии, как правило, указываются в предложениях.

**Условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.)**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

– Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

– Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

#### **Фактор на условия торга**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Величина корректировки на торг принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и смежные виды объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

#### **Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов**

Таблица 352. Скидки на цены предложений по мнению экспертов - оценщиков на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	6,5%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,0%	5,7%	14,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	5,8%	15,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,5%	6,2%	14,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	10,1%	5,8%	14,4%

#### **Фактор на масштаб (площадь) сделки**

Диапазон значений поправок на площадь колеблется в зависимости от площади объекта оценки и площади объектов сравнения. Чем больше площадь оцениваемого объекта, тем меньше удельный показатель рыночной стоимости.

Диапазон может значительно колебаться от -40% до + 40% от эталонного. В случае если площади объекта оценки и объекта сравнения будут колебаться разнонаправлено от эталонного, то поправка может достигать +/- 80 % и более, однако в данном случае корректней будет подобрать более близкие по своим значениям объекты сравнения.

#### **Фактор местоположения**

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Величина данной поправки может достигать +/- 50% и более.

**Резюме:** Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при расчете рыночной стоимости объекта, рассматриваемого сегмента рынка. Но в каждом конкретном случае, в зависимости от сегмента рынка недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние в большей, или в меньшей степени.

#### Основные выводы:

1. Основными ценообразующими факторами являются локальное местоположение, площадь, назначение;
2. На основании проведенного анализа общей политической, экономической и социальной обстановки в РФ и Московской области не выявлены тенденции способные снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени.
3. Для рынка недвижимости характерен большой разброс цен предложений, что объясняется, по мнению специалистов, стихийностью рынка, а также отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости недвижимости.
4. В качестве обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов использовались данные СМИ и сайты, размещенные в сети интернет.
5. При проведении анализа рынка, оценщик исходил из принципа достаточности.

### 9.3. Анализ рынка движимого имущества

#### Продажи новых LCV в июне и 1 полугодии 2024 года: ТОП-10 марок и моделей

По итогам июня 2024 года в нашей стране было реализовано 8 368 единиц новой легкой коммерческой техники (LCV), что на 13% больше, чем за тот же месяц прошлого года. Об этом сообщают эксперты агентства «АВТОСТАТ» со ссылкой на данные АО «ППК» и с учетом собственной сегментации.

Лидером рынка LCV остается отечественный GAZ, доля которого в начале лета составила почти 54%. Отметим, что год назад, в июне 2023 года, она была намного выше (61,4%). В июне текущего 2024 года в нашей стране продано 4 506 новых легких коммерческих автомобилей этого бренда.

Далее в рейтинге расположились еще три российских марки – УАЗ (1 363 шт.), Sollers (909 шт.) и LADA (664 шт.). При этом доля рынка УАЗ составила 16,3%, у Sollers она достигла 10,9% (год назад была 7,3%). Вырос этот показатель и у LADA – с 4% (в июне 2023 года) до 7,9% (в июне 2024-го). Замкнул ТОП-5 в июне китайский Dong Feng (179 шт.), доля которого за год увеличилась с 0,8% до 2,1%.

Результаты 10 марок-лидеров российского рынка по итогам первого летнего месяца представлены в таблице 1. Отметим, что три из них демонстрируют отрицательную динамику – GAZ (-0,7%), Mercedes-Benz (-16,4%) и Hyundai (-69,9%). Остальные бренды показывают рост: самый сильный отмечен у Dong Feng (в 3,1 раза), а самый слабый – у УАЗа (+9,8%).

**Табл. 1. ТОП-10 марок по продажам новых LCV в России (шт.)**

№	Марка	Июнь			6 месяцев			Доля рынка			
		2024	2023	Изм.	2024	2023	Изм.	июн.24	июн.23	6 мес. 2024	6 мес. 2023
1	GAZ	4 506	4 536	-0,7%	26 970	22 263	21,1%	53,8%	61,4%	55,7%	59,0%
2	УАЗ	1 363	1 241	9,8%	8 755	6 982	25,4%	16,3%	16,8%	18,1%	18,5%
3	SOLLERS	909	543	67,4%	4 416	1 475	199,4%	10,9%	7,3%	9,1%	3,9%
4	LADA	664	297	123,6%	3 263	2 037	60,2%	7,9%	4,0%	6,7%	5,4%
5	DONG FENG	179	58	208,6%	1 004	335	199,7%	2,1%	0,8%	2,1%	0,9%
6	KAMAZ	138	0	-	555	0	-	1,6%	0,0%	1,1%	0,0%
7	ISUZU	116	3	-	495	40	-	1,4%	0,0%	1,0%	0,1%
8	MERCEDES-BENZ	112	134	-16,4%	619	751	-17,6%	1,3%	1,8%	1,3%	2,0%
9	HYUNDAI	71	226	-69,9%	544	1 078	-49,5%	0,8%	3,2%	1,1%	2,9%
10	FOTON	69	0	-	328	1	-	0,8%	0,0%	0,7%	0,0%
	Всего в России	8 368	7 390	13,2%	48 384	37 738	28,2%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

В модельном рейтинге лидерство по итогам июня сохраняет GAZ Gazelle Next (2 735 шт.), которой принадлежит около трети от общего объема реализации (почти 33%). Следующие строчки ТОП-10 тоже занимают представители отечественного автопрома, а именно: четыре модели GAZ, две – Ульяновского автозавода, две – Sollers и одна – LADA. Более подробная информация о самых популярных моделях российского рынка LCV представлена в таблице 2.

**Табл. 2. ТОП-10 моделей по продажам новых LCV в России (шт.)**

№	Модель	Июнь			6 месяцев			Доля рынка			
		2024	2023	Изм.	2024	2023	Изм.	июн.24	июн.23	6 мес. 2024	6 мес. 2023
1	GAZ GAZELLE NEXT	2 735	2 878	-5,0%	15 949	13 274	20,2%	32,7%	30,9%	23,0%	35,2%
2	SOLLERS ATLANT	751	424	77,1%	3 523	1 244	193,2%	9,0%	5,7%	7,3%	3,3%
3	GAZ 3302	653	629	3,8%	3 671	2 916	25,9%	7,8%	8,5%	7,6%	7,7%
4	YAZ 3909	630	469	34,3%	3 913	2 833	38,1%	7,5%	6,3%	8,1%	7,5%
5	LADA GRANTA VU	589	247	138,5%	2 973	1 479	101,0%	7,0%	3,3%	6,1%	3,9%
6	GAZ 2752	462	431	7,2%	3 108	2 509	23,5%	5,5%	5,8%	6,4%	6,6%
7	YAZ PROF	420	413	1,7%	2 388	1 792	33,3%	5,0%	5,6%	4,9%	4,7%
8	SOLLERS ARGO	158	119	32,8%	893	231	286,6%	1,3%	1,6%	1,8%	0,6%
9	GAZ SOBOL NN	148	21	604,8%	917	404	127,0%	1,8%	0,3%	1,9%	1,1%
10	GAZ 2310	145	144	0,7%	946	900	5,1%	1,7%	1,9%	2,0%	2,4%
	Всего в России	8 358	7 390	13,2%	48 384	37 738	28,2%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Что касается итогов 1 полугодия 2024 года, то за этот период в РФ было реализовано 48 384 новых LCV. И это на 28,2% больше, чем в январе – июне прошлого года.

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/57989/> © Автостат.

**Какие модели LCV и какого возраста наиболее популярны на вторичном рынке**

За первое полугодие 2024 года рынок легких коммерческих автомобилей с пробегом сократился на 7,4%.

По итогам первых шести месяцев 2024 года продажи легких коммерческих автомобилей с пробегом в годовом выражении упали на 7,4%. Несмотря на это популярность LCV старше 15 лет выросли на 11,2% по сравнению с первым полугодием прошлого года. И как итог доля «старой» техники на рынке достигла 45,9%. Самым популярным LCV с пробегом остается модель Горьковского автозавода «ГАЗ-3302» (доля от общих продаж 20,7%). ятая часть всего рынка в январе-июне текущего года.

Самым востребованным легким коммерческим автомобилем иностранного бренда на вторичном рынке, как и годом ранее, остается Ford Transit (5% от всех реализованных машин). Данные предоставлены НАПИ.

**Рынок поддержанных LCV по возрасту**



**ТОП-5 поддержанных LCV**

Модель	Количество, тыс. шт.		Динамика	Доля		Динамика доли, п.п.
	янв.-июнь 2023	янв.-июнь 2024		янв.-июнь 2023	янв.-июнь 2024	
GAZ 3302	44,9	41,4	-7,7%	20,8%	20,7%	-0,1
GAZ GAZELLE NEXT	13,9	13,5	-2,7%	6,4%	6,8%	0,4
FORD TRANSIT	11,0	9,9	-9,9%	5,1%	5,0%	-0,1
GAZ 2705	7,8	7,0	-9,3%	3,6%	3,5%	-0,1
MERCEDES-BENZ SPRINTER	5,6	6,2	11,8%	2,6%	3,1%	0,5
ТОП-5	83,2	78,2	-6,0%	38,5%	39,0%	0,5
Другое	133,0	122,0	-8,2%	61,5%	61,0%	-0,5
<b>Всего</b>	<b>216,1</b>	<b>200,2</b>	<b>-7,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	

Источник: <https://reis.zr.ru/news/kakie-modeli-lcv-i-kakogo-vozrasta-naibolee-populyarny-na-vtorichnom-rynke/>

**Срез рынка. Обзор онлайн-предложений автокранов в мае 2024. Наличие, цены, регионы РФ**

*Регионы России. Количество предложений новых и б/у автокранов*

Больше всего объявлений о продаже новых автокранов было опубликовано для Приволжского ФО (доля — 19,3%). Но Центральный и Уральский округа отстают лишь незначительно, на них пришлось 18,7% и 18,4% предложений соответственно.

В сегменте б/у техники лидирует Центральный округ с долей почти 28%. У Уральского ФО — 20%, Приволжского — 17%.

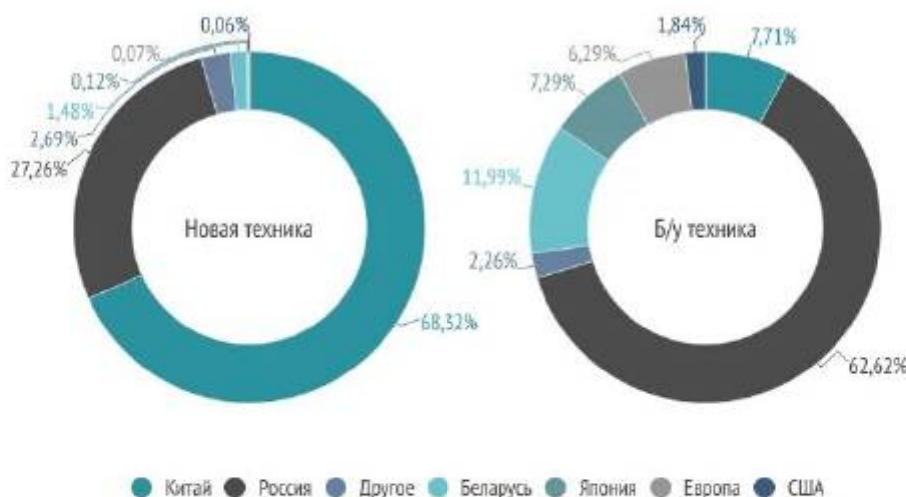
Сравнение количества предложений по 8 российским округам



*Структура предложений. Бренды и возраст техники*

Структура объявлений в сегментах новых и б/у автокранов кардинально различается. Если в первом случае большинство предложений приходится на китайские модели (68%), то во втором — на российское производство (63%). Доля продукции из КНР на рынке подержанных машин пока ограничена 8-ю процентами.

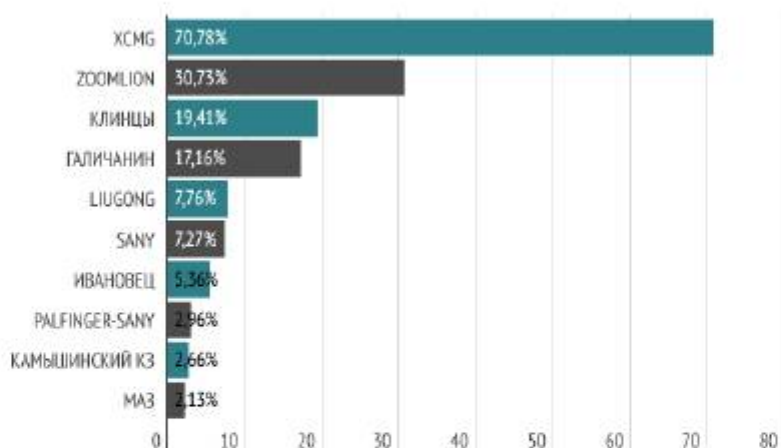
Соотношение объявлений о продаже техники из различных регионов за выбранный период



Значительную конкуренцию новым китайским автокранам на торговых площадках составляют только российские бренды (и главным образом это «Клинцы», «Галичанин» и «Ивановец»). Согласно финансовому отчёту АО «КАЗ» за 2023 год, доля предприятия в общем объёме выпущенных в РФ автомобильных кранов составила 29%, что позволило ему остаться на позиции лидера.

Техника Tadano, Liebherr и Kato была представлена в единичных экземплярах.

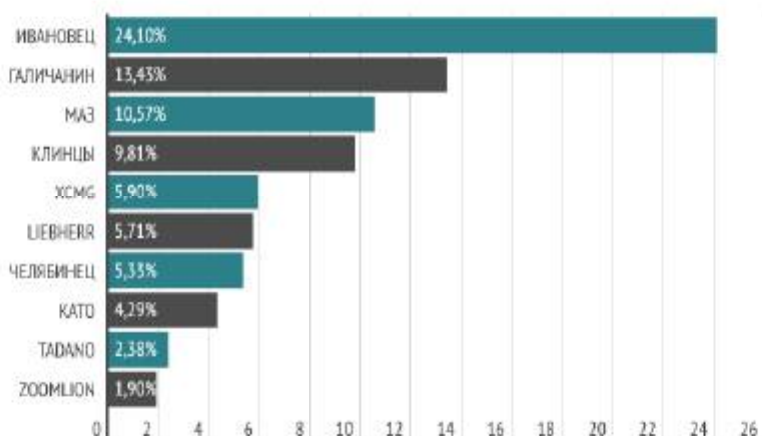
Топ-10 брендов по РФ (новая техника)



Лидер в сегменте б/у техники — «Ивановец». Следом за ним идут «Галичанин», МАЗ и «Клинцы». А китайский бренд XCMG разместился только на 5-й позиции.

Также сохраняется неплохой выбор подержанных кранов Liebherr, Kato и Tadano. За пределами топ-10 — Kobelco, Grove, Komatsu и другие бренды из Европы и Японии.

Топ-10 брендов по РФ (б/у техника)



Почти половина б/у автомобильных кранов — 2006–2015 г.в.

*Вопрос цены. Стоимость автокранов в зависимости от региона производства, года выпуска*

Цены на новые машины за последние полтора года выросли в среднем на 29%. Наиболее значительно подорожали российские краны грузоподъемностью 50–55 тонн — на 56%.

Цены на новые автокраны в зависимости от класса

Регион	Грузоподъемность 25 тонн	Грузоподъемность 50–55 тонн
Китай	16 180 250 (+31,07%)	29 804 630 (+27,21%)
Россия	15 676 070 (+23,46%)	37 816 670 (+55,52%)
Беларусь	13 208 600 (+9,76%)	---

Рост цен на рынке б/у автокранов оказался более скромным: в среднем на 11%. При этом наиболее значительная динамика снова зафиксирована в сегменте отечественной техники.

## Цены на б/у автокраны в зависимости от класса

Регион	Грузоподъёмность 25 тонн	Грузоподъёмность 50–55 тонн
Китай	9 045 830 (+5,27%)	14 125 000 (+10,49%)
Россия	5 026 515 (+23,89%)	9 011 250 (+19,30%)
Япония	9 759 175 (+4,52%)	16 725 000 (+0,14%)

Ниже представлены актуальные цены на популярные новые российские автокраны грузоподъёмностью 25 тонн, а также на две 30-тонные машины из Китая. Наиболее значительно из данных моделей подорожал Zoomlion ZTC300V (на 31%).

## Динамика стоимости различных моделей автокранов (новая техника)

Модель	Сентябрь 2022	Май 2024	Изменение стоимости
Ивановец КС-45717К-3Р	13 145 100	15 675 000	+19,24%
Галичанин КС-55713-5В	13 597 500	15 858 330	+16,62%
XCMG ХСТ30_5	14 227 400	18 132 060	+27,44%
Zoomlion ZTC300V	12 959 370	16 995 130	+31,14%

Некоторые модели автокранов в подержанном состоянии в среднем стали стоить меньше, чем полтора года назад. В их числе — «Ивановец» КС-35714 и Kobelco RK250.

## Динамика стоимости различных моделей автокранов (б/у техника)

Модель	Март 2022	Май 2024	Изменение стоимости
Ивановец КС-35714	2 200 700	1 500 000	-31,83%
XCMG QY50K	12 011 300	18 100 000	+50,69%
Kobelco RK250	8 732 100	7 150 000	-18,11%

В мае 2024 на рынке б/у техники были представлены китайские автокраны не старше 20 лет. В случае с европейскими брендами ситуация противоположная — в продажу поступали машины до 2010 г.в.

## Изменение стоимости в зависимости от года выпуска






	Беларусь	Европа	Китай	Россия
До 2000	1 065 860	6 223 080	---	1 959 920
2001–2005	2 362 500	23 000 000	---	2 836 150
2006–2010	2 533 330	32 966 670	8 298 000	3 158 600
2011–2015	4 885 000	---	12 870 560	5 986 820
2016–2020	---	---	15 225 000	9 738 890
2021–2024	12 986 080	---	30 948 340	17 528 960





В завершение материала приведём наблюдения по рынку автокранов от ID-Marketing. В 2008–2009 гг. импортная продукция в данном сегменте составляла порядка 10% и была представлена в большинстве своём техникой грузоподъёмностью более 100 тонн. Ситуация начала меняться в 2011 году, когда на первые позиции неспешно стали выходить производители из Китая, однако основой их предложений были модели грузоподъёмностью 25–50 т. Всё резко поменялось в 2022 году, когда Россию покинули представители недружественных стран, но при этом доля импорта в общих цифрах продаж только выросла. В 2023 году она преодолела психологический барьер в 50%.

Источник: [https://exkavator.ru/lifting/news/inf\\_news/143876\\_srez\\_rinka\\_obzor\\_onlayn-predlogeny\\_avtokranov\\_v\\_mae\\_2024\\_nalichie\\_tseni\\_regioni\\_rf.html](https://exkavator.ru/lifting/news/inf_news/143876_srez_rinka_obzor_onlayn-predlogeny_avtokranov_v_mae_2024_nalichie_tseni_regioni_rf.html)

В настоящее время на рынках России (авторынок, стоянки техники и автомагазины и представительства компаний) предложения аналогичных оцениваемым аналогичного года выпуска встречаются часто.

Цены на модели ТС «ГАЗ-2705», аналогичного года выпуска, в зависимости от технического и физического состояния и комплектации, находятся в интервале от 400 т.р. – 900 т.р.

auto.drom.ru/spec/gaz/2705/year-2011/truck/all/		
	<p><b>ГАЗ 2705, 2011</b>                      Грузовик                      3.0 л (120 л.с.), дизель, механика, 4x2, нп 1.2 т,                      159 218 км                      Замена шорт-блок, форсунок, КПП, кардан (все новое)                      заводские Пробег 1500 км. Пассажирских 7 мест. ТОРТА НЕТ</p>	<p><b>700 000 Р</b></p> <p>Зань-Манычск 18 сентября</p>
	<p><b>ГАЗ 2705, 2011</b>                      Фура                      2.7 л (123 л.с.) бензин, механика, 4x2, нп 3.5 т,                      152 600 км                      Продам или обменять газель на полный ход мотор                      после кап ремонта новая проводка под капотом и салоне,                      все детали новые. Бронь масляно сита и ремни...</p>	<p><b>400 000 Р</b></p> <p>Березовский 18 сентября</p>
	<p><b>ГАЗ 2705, 2011</b>                      Цельнометаллический фургон                      2.9 л (105 л.с.) бензин, механика, 4x2, нп 1.5 т,                      200 000 км                      Продам хороший цельнометалл. этойой козачи,                      использовался как техника: ездит исправно на дальние                      1000+ км, двигатель очень Евро-3, титан...</p>	<p><b>555 000 Р</b></p> <p>Бородино 13 сентября</p>
	<p><b>ГАЗ 2705, 2011</b>                      Фура                      дизель, механика, 4x2                      2011г ДИЗЕЛЬ, В хорошем рабочем состоянии, без штрафов                      и арестов юридически чиста так только у авто на телефоне                      торг нет</p>	<p><b>635 000 Р</b></p> <p>Брянск 15 сентября</p>
	<p><b>ГАЗ 2705, 2011</b>                      Цельнометаллический фургон                      2.9 л (107 л.с.) бензин, механика, 4x2, нп 1.5 т,                      224 000 км                      Срочно цена не важна! Подготовлена к зимнему периоду                      масло, свечи, фильтры новые, вентилятор передатчик не                      греется, рама все целая, резина свежая, компрессор...</p>	<p><b>500 000 Р</b></p> <p>Навасибурск 14 сентября</p>


	<p><b>GAZ 2705, 2011</b> Цельнометаллический фургон 2.9 л (107 л.с.), газ, механика, 4x2, г/п 1.3 т, 200 000 км Автомобиль в хорошем состоянии, ГБО установлено, ТОрг</p>	<b>450 000 Р</b> ★
	<p><b>GAZ 2705, 2011</b> Фургон 2.9 л (107 л.с.), бензин, механика, 4x2, г/п 1.4 т, 10 км, 5.1 м³ Газель, бизнес, грузопассажирский, цельнометаллический фургон. В+1 мест, после хавронкта, двигатель на гарантии, (родной пробег на одометре 203 000 км) ...</p>	<b>900 000 Р</b> ★
	<p><b>GAZ 2705, 2011</b> Фургон 2.9 л (106 л.с.), бензин, механика, 4x2, г/п 3.5 т, 74 500 км Отличное техническое состояние! Двигатель и коробка без нареканий! Бережная эксплуатация в личном цеху, своевременное сервисное ...</p>	<b>625 000 Р</b> ★ <b>снят с продажи</b>
	<p><b>GAZ 2705, 2011</b> Цельнометаллический фургон 2.9 л (107 л.с.), бензин, механика, 4x2, г/п 2.0 т, 93 000 км, 10.0 м³ Брал Газель под работу, понравилась работа - нужен реф. Газель (комби) (грузопассажирский 7 мест) 5 лет стояла, все проблемное решал, салон отмыл весь, ...</p>	<b>680 000 Р</b> ★

Источник: <https://auto.drom.ru/spec/gaz/2705/year-2011/truck/all/>

Цены на модели ТС «Кран стреловой самоходный КС-6478», в зависимости от технического и физического состояния и комплектации, находятся в интервале от 6 435 т.р. – 15 300 т.р.

[auto.drom.ru/spec/ivanovec/ks-6478/crane/](https://auto.drom.ru/spec/ivanovec/ks-6478/crane/)

6 - Входящие... Statrelt - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр...


	<p><b>Ивановец КС-6478, 2011</b> Летчик 360 л.с., дизель, 8x4, 50 000 кг, 34 м, 3 600 м³ В ОТЛИЧНОМ РАБОЧЕМ СОСТОЯНИИ БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ ПРОБЕГ 35000 км на физлице, пересчетом - 10%</p>	<b>7 799 999 Р</b> ★
---	---	----------------------

Источник: <https://auto.drom.ru/spec/ivanovec/ks-6478/crane/>

ehkaskavator.ru/item/643029

Автокран Ивановец 50Т кс-6478

Тула • Подъёмная техника



**6 435 000 Р**  
ООО "РенталСервис"

Е-мэйл [Написать](#)

Добавлено 05.07.2024 в 13:15

№ 643029 👁 34

[Продвинуть объявление](#)

[Искать похожие объявления](#)

[Еще из Тульской обл.](#)

**Описание**

**Автокран Ивановец 50Т кс-6478 в Туле:**

Автокран Ивановец 50Т, стрела 34м. ДНК работает, электроника, Подвеска и Мотор всё в идеальном виде : ПТС оригинал.

Кран стоит на учёте в органах Ростехнадзора и ГАИ. Вся нужная документация для снятия и постановки на учёт имеется.

Технические характеристики:

Год производства - 2008 г.

Макс. Грузоподъёмность - 50 тонн

Высота подъёма стралы - 34,7 метра

Размеры Габариты Д x Ш x В - 14395 x 2500 x 3993

наработка - 15408 км

пробег - 38000/ч

Все ТО проводились вовремя. Разумный Возможен Разумный торг.

Источник: <https://ehkaskavator.ru/item/643029>

Не зашифровано kranivanovo.ru/avtokran-ks-6478/

Каталог... Stabreit - продажа... Предоставление св... Иркутск стат... Публичная кадастр... Публичная кадастр...

**ЦентрКран-Иваново**  
Поднимаем качество на новую высоту!

(4932) 58-14-13  
многочисленный

Модели автокранов:

- Ивановец
  - КС-3577 (16 Т.)
  - КС-3574 (14 Т.)
  - КС-3574 (16 Т.)
  - КС-3575 (16 Т.)
  - КС-3574-2 (17 Т.)
  - КС-4977 (25 Т.)
  - КС-5471 (25 Т.)
  - КС-5577 (32 Т.)
  - КС-4973 (30 Т.)
  - Увеличенные варианты
  - ПРОЧЕЕ
- Галичанки, Клинцы
  - Гидроцилиндры
  - Клинцы
  - Галичанки
- Камышин
  - КС-4573 (16 Т.)
  - КС-4563А (16 Т.)
  - КС-4562 (20 Т.)
  - КС-4576-1 (22,5 Т.)
  - КС-5470 (25 Т.)
  - КС-5275А (32 Т.)

ЗАПЧАСТИ КАТАЛОГ ГИДРОЦИЛИНДРЫ ПРОДАЖА АВТОКРАНОВ

Главная - Автокраны - Автокран Ивановец 50 тонн КС-6478


Автокран Ивановец 50 тонн КС-6478

Номер в каталоге:

**Цена: 15 300 000 руб**

[Купить сейчас](#)

**Автокран Ивановец 50 тонн КС-6478**



Источник: <http://kranivanovo.ru/avtokran-ks-6478/?ysclid=m17fe590m5235699692>

## **РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

В соответствии с п.6 ФСО II анализ наиболее эффективного состоит в следующем:

«Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.»

**Вывод:** на основании анализа оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по текущему назначению без рассмотрения других вариантов.

## **РАЗДЕЛ 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ**

### **11.1. Понятия рыночной стоимости**

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость объекта оценки** (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

#### **11.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Федеральными стандартами оценки**

Общие понятия оценки в соответствии с ФСО I, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть

представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

### **11.2. Этапы проведения оценки**

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Разделом I «Основные этапы процесса оценки» ФСО III:

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### **11.3. Подходы к оценке**

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Выбор подходов и методов к оценке**

##### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

#### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

-определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

-прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

-определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

#### Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность,

худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

#### **Обоснование использования (отказа) подходов к оценке недвижимого имущества**

Объекты оценки не являются узкоспециализированными объектами, на рынке достаточное количество данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке.

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объектам оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода.

- Сравнительный. Использован Метод сравнительного анализа продаж, поскольку рынок продаж нежилой недвижимости достаточно развит и в распоряжении оценщика имеется достаточно достоверной информации о продаже объектов сравнения.

#### **Отказ от использования доходного подхода**

Доходный подход не применялся, поскольку нет точной и достоверной информации, позволяющей спрогнозировать доходы, которые способно приносить оцениваемое имущество, и связанные с ним расходы, которые бы соответствовали критериям однозначности и сопоставимости. Данные о фактических доходах и расходах от эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату оценки отсутствуют;

Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик не имеет оснований. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения доходного подхода

#### **Отказ от использования затратного подхода**

Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке объекта недвижимости; сложностью определения рыночной стоимости прав на земельный участок, под объектом оценки и относящийся к оцениваемому объекту недвижимости в виду его частичной застройки и отсутствием предложений свободных земельных участков в местах плотной городской застройки; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Кроме того, в условиях, когда рынок подобных объектов хорошо развит, всякая необходимость применения затратного подхода отсутствует, поскольку в таких условиях затратный подход может негативно повлиять на итоговый результат оценки.

В связи с вышесказанным оценщик счел обоснованным отказаться от использования доходного и затратного подходов при оценке недвижимости.

#### **Рассмотрение возможности применения подходов к оценке движимого имущества**

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объектам оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода.

Сравнительный. Использован метод сравнительного анализа продаж, поскольку рынок продаж спецтехники и транспортных средств достаточно развит и в распоряжении оценщика имеется достаточно достоверной информации о продаже объектов сравнения.

#### **Отказ от использования доходного и затратного подходов:**

Доходный подход при оценке АМТС, как правило, не применяется ввиду следующих обстоятельств:

- доходный подход даёт достаточно точные результаты в случае, когда объект оценки является типично доходным объектом, способным генерировать доход как самостоятельная единица;

- автомобили являются, с одной стороны массовыми изделиями, с другой - не являются типично доходными объектами, поэтому их оборот на рынке, в подавляющем большинстве, подчиняется закономерностям рынков с совершенной конкуренцией (двусторонняя полиполия).

Затратный подход не применялся из-за не адекватного отражения рыночной стоимости объекта оценки по причине ретроспективной продажи новых аналогичных транспортных средств, а также не учитывания данного подхода сложившегося спроса и предложения на территории России.

## **РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **12.1. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом**

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

Можно выделить четыре основных этапа оценки недвижимости сравнительным подходом:

**На первом этапе** изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов.

**На втором этапе** собирается необходимая информация по объектам аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым.

Вся собранная о сделках информация подлежит проверке. Оценщик должен внимательно относиться к слишком поспешным сделкам, или, когда субъекты сделки находятся в родственных отношениях.

**Третий этап.** Определяются элементы и единицы сравнения. К элементам сравнения можно отнести следующие:

- вещные права на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и др.);
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

По элементам сравнения проводится сопоставление оцениваемого объекта с аналогами.

**На четвертом этапе** согласовываются скорректированные цены объектов аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

#### **Расчет и внесение поправок**

Все вносимые поправки классифицируются на процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные). Стоимостные можно разделить на вводимые к цене единицы сравнения аналога и к цене аналога в целом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене сопоставимого вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий. К процентным поправкам относятся поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки – это денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 м<sup>2</sup>). Они изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого, отрицательная поправка вносится, если оцениваемый объект хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, относятся поправки на качественные характеристики.

К стоимостным поправкам относят так же денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом. Они изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, относятся поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Существует несколько методов определения необходимых поправок:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Расчет и внесение поправок осуществляется на основе принципа вклада. Корректируется только проданный объект (аналог) для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

В нашем случае объекты оценки относятся к активному сегменту рынка продаж производственно-складской недвижимости, поэтому будет обосновано применить при оценке объекта **Метод сравнения продаж**.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Перечень аналогов и их характеристики, для расчета стоимости объектов оценки, представлены в таблице ниже. В качестве основного показателя сравнения аналогов в данном случае принята рыночная стоимость (цена) по сравнимым объектам.

Таблица

## Характеристика объектов сравнения

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1) Местоположение	Московская обл., Воскресенск	Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Конобеево, Фабричная ул., 6А	Московская обл., Воскресенск, ул. Первостронителей, 2
1.2. земельный участок, площадь	382	13011	1100
2) конструктивные особенности объекта, в том числе:			
2.1. идентификация объекта;	<p>В продаже появилось складское помещение на территории ОАО Комбинат Красный Строитель. Территория охраняется, въезд осуществляется строго по пропускам. Общая площадь складского помещения: 281 кв.м. Площадь земельного участка: 382м<sup>2</sup>. Категория земли: Земли населенных пунктов. С возможностью подключения инженерных коммуникаций! Вид разрешенного использования: Для производства строительных материалов, погрузочно-разгрузочных работ. Москва -река в 200 метрах. По всем детальным вопросам звоните, ответу на ваши вопросы. Показ по договоренности! Доп. описание: черновая отделка, также имеются: охрана.</p>	<p>Производственный комплекс состоит из 11 объектов в том числе ж/забор 170. Земельный участок 1,3 га. ( 727 кв.м.и 12284 кв.м) производственные и складские помещения : 2-этажное здание-1019,4кв.м.с переходом в производственное помещение -1120.2 кв.м.; 2 этажное-512.9кв.м.; склад-214,8 кв.м; ж/ 6 забор 250 м ;мастерская.-96.6кв.м.; подстанция.-39,5кв.м; насосная-5,7кв.м. КПП -9,5 кв.м. Два трансформатора по 250 кВт,собственная подстанция, центральная канализация, скважина , водонапорная башня. Получены и оплачены техусловие по проведению газа.Комплекс расположен в центре поселка, хорошая транспортная доступность. Все объекты в собственности. Рассматривается как продажа всего комплекса так и части. Торг в процессе переговоров.</p>	<p>УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ЦЕНЕ !!! В продаже нежилое помещение ( склад ), 647 квадратных метров, 3 секции, помещение в собственности, на земельном участке 11 соток, Звоните.</p>

2.2. площадь объекта, кв.м.:	281,0	3 018,6	647,0
2.3. состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации	<a href="https://onrealty.ru/voskresensk/kypit-sklad/58388470">https://onrealty.ru/voskresensk/kypit-sklad/58388470</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3600_m_2810914502">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3600_m_2810914502</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_647_m_4147997354">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_647_m_4147997354</a>
Итог сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата экспозиции	19.02.2024г.	06.09.2024г.	31.08.2024г.
Цена всего объекта, руб.	2 500 000	35 000 000	4 100 000
Цена земельного участка, руб.	700 000	9 800 000	1 148 000
Цена объекта недвижимости, руб.	1 800 000	25 200 000	2 952 000
Цена 1 кв.м. руб.	6 406	8 348	4 563

**Объекты-аналоги:**

Склад, 281 м2, на продажу в ВОСКРЕСЕНСКЕ  
 Московская область, Воскресенск  
 добавлено 19 февраля в 7:40

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОИСКЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | Скрыть объявление | Пожаловаться | В ИЗБРАННОЕ

**Цена**  
**2 500 000 ₪**  
 8 900 ₪/м²  
 Рассчитать ипотеку

**АСФ: Автоматизация по подписке**  
 Быстрый старт для бизнеса. Минимальные затраты на оборудование.  
 Узнать больше

**САМОЛЕТ ПЛЮС Альметьевск**

Общая площадь: 281 м²  
 onrealty.ru/voskresensk/kypit-sklad/58388470

В продаже появилось складское помещение на территории ОАО К омпанет Красный Строитель. Территория охраняется, въезд осуществляется строго по пропускам.

Общая площадь складского помещения: 281 кв.м.

Площадь земельного участка: 382м2.

Категория земли: Земли населенных пунктов.

С возможностью подключения инженерных коммуникаций

Вид разрешенного использования: Для производства строительных и материалов, погрузочно-разгрузочных работ.

Москва -река в 200 метрах.

По всем детальным вопросам звоните, ответу на ваши вопросы.

Показ по договоренности


Доп. описание: черновая отделка, также имеются: охрана ночью в бд: 8588036 Район: Московский нпд. Мы гарантируем финансовую безопасность для наших клиентов. Компания Эстабл предоставляет сертификаты на бесплатную услугу по рефинансированию ипотечного кредита.

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_3600\_m\_2810914502

Statritel - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная када

## Производство, 3600 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



35 000 000 Р ▼  
9 722 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон в 956 100-101-101

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продлите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 38 объявлений  
Документы проверены Эксперт: -5 ст. 00

Подписаться на продавца

**Только на Авито**  
Недвижимость не читалась на других сервисах

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 3600 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки  
Мощность электросети: 400 кВт, можно увеличить

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_3600\_m\_2810914502

Statritel - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная када

## Расположение

Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Конобево, Фабричная ул., 6А [Показать карту](#)

## Описание

Производственный комплекс состоит из 11 объектов в том числе х/забор 170. Земельный участок 1,3 га. ( 727 кв.м. и 12284 кв.м)

производственные и складские помещения : 2-этажное здание -1019.4кв.м с переходом в производственное помещение -1120.2 кв.м.; 2-этажное -512.9кв.м.; склад -214,8 кв.м; х/з забор 250 м; мастерская -96,6кв.м.; подстанция -39,5кв.м; насосная -5,7кв.м. КТП - 9,5 кв.м. Два трансформатора по 250 кВт, собственная подстанция, центральная канализация, скважина , водонапорная башня. Получены и тропланы тахусловие по проведению газа.Комплекс расположен в центре поселка, хорошая транспортная доступность. Все объекты в собственности. Рассматривается как продажа всего комплекса так и части. Торг в процессе переговоров.

## О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 8

35 000 000 Р ▼  
9 722 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон в 956 100-101-101

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продлите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 38 объявлений  
Документы проверены Эксперт: -5 ст. 00

Подписаться на продавца

№ 2810914502 - 6 сентября в 11:55 - 1555 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_647\_m\_4147997354



Statrifeit - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная кадастр

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Склады/помещения

## Склад, 647 м<sup>2</sup>

4 100 000 Р ▼  
6.337 Р за м<sup>2</sup>

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку

**Показать телефон**  
в 000 000 000 000

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? **Есть**

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

НОВЫЙ ГОРОД \_ РНО  
Компания  
На Авито с мая 2012  
Завершено 68 объявлений  
[Документы проверены](#)

Ю объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Обидер

**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Отопление: нет
Общая площадь: 647 м <sup>2</sup>	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_647\_m\_4147997354

Statrifeit - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная кадастр

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проводимость объекта Возможные конкуренты  
Пешая доступность Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

**Купить отчёт у партнёра**

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН 5167746245960

## Расположение

Московская обл., Воскресенск, ул. Первостроителей, 2 [Показать карту](#)

## Описание

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ЦЕНЕ !!! В продаже нежилое помещение ( склад ), 647 квадратных метров, 3 секции, помещение в собственности, на земельном участке 11 соток, Звоните.

## О здании

Готовность: в эксплуатации	Класс здания: D
Тип здания: другой	Парковка: на улице

НОВЫЙ ГОРОД \_ РНО  
Компания  
На Авито с мая 2012  
Завершено 68 объявлений  
[Документы проверены](#)

Ю объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Обидер

№ 4147997354 - 31 августа в 17:05 - 862 просмотра (10 сегодня) [Позвониться](#)

### **Описание корректировок**

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 + P_0 * (\sum P_i) / 100$$

$P_0$  - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{скорр}}$  - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$P_1, P_2, P_3, P_4, P_5, P_6, P_7, P_8, P_9, P_{10}$  - поправки на местоположение, на торг, на комиссионные, на транспортную доступность, на расположение помещения в здании, на удобство подъездных путей, на сезонность, на техническое состояние объекта и т.д.

$P_{10}$  – поправка на земельный участок.

### **Относительные корректировки**

*Корректировка на земельный участок*

В качестве аналогов взяты Единые объекты недвижимости, т.е. объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках.

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта, от разрешенного использования участков не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий.

В связи с вышесказанным необходимо откорректировать стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) на стоимость земельного участка.

Корректировка осуществлялась следующим способом.

- объекты сравнения продаются ЕОН. Для определения стоимости земельного участка был использован метод выделения.

**Метод выделения** позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

В методе выделения рыночная стоимость земельного участка равна разности рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН — земельный участок и улучшения на нем) и стоимости улучшений земельного участка:

$$P_{3,y} = P_{\text{ЕОН}} - P_{\text{ул.}}$$

где  $P_{3,y}$  — рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$P_{\text{ЕОН}}$  — рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$P_{\text{ул.}}$  — стоимость улучшений, руб.

Согласно методики, стоимость земельного участка равна произведению рыночной стоимости ЕОН и наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В некоторых источниках этот метод именуется модифицированным методом выделения:

$$P_{3,y} = P_{\text{ЕОН}} * d,$$

где  $d$  — доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2023, под ред. Лейфера Л.А. и равна 28% (средняя граница интервала).

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складской недвижимость и сходные типы объектов. Теоретические и прикладные характеристики рынка для дисконтового подхода. Полная версия.

### Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по категориям городов

Таблица 63. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа производственно-складской недвижимости. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,72	0,60	0,83
2	Санкт-Петербург	0,74	0,62	0,85
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,58	0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,62	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,62	0,85

#### *Объем передаваемых прав*

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

По всем объектам-аналогам отчуждается право собственности. Правовой статус оцениваемого объекта и объектов сравнения сопоставим, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

#### *Условия финансирования.*

Расчеты между участниками сделки могут производиться различным образом: наличные или безналичные средства, возврат или передача долгов третьей стороны, бартер и т.д. Корректировка на условия продажи должна отражать наличие специфических нетипичных отношении между продавцом и покупателем. Например, родственные отношения, ограниченность времени у продавца, финансовые связи между дочерней и головной фирмой и т.п.

В рассматриваемом случае условия финансирования для объекта оценки и объектов сравнения одинаковые – реализация за денежные средства. Корректировка не вносится.

#### *Поправка на местоположение*

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Объекты оценки и объекты аналоги расположены в г.о. Воскресенске, корректировка не требуется.

#### *Дата продажи.*

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что с даты экспозиции объектов сравнения до даты оценки не произошло каких-либо значительных изменений цен на рынке недвижимости. Корректировка не вносится.

Некоммерческая организация  
**Ассоциация**  
 развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**

ОГРН 114530003010 от 24.02.2016 года, ИНН 530402009, ОГДН 530001001  
 Адрес: 660000 г. Иркутск, Пискаревский ул. Кавказская, д. 77/5, оф. 21, Сб.И: [stat@statrielt.ru](mailto:stat@statrielt.ru), сайт: [statrielt.ru](http://statrielt.ru), или сайт: [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru)

№ 122 от 03.08.2023 года

В Областное ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» МИО Иркутской области  
 665835, г. Ангарск, пр-т Карла Маркса, стр. 101  
 Тел. (3955) 566-900

О применении индексов изменения рыночных цен объектов недвижимости

**Примеры расчета**

индексов изменения рыночных цен (стоимости) объектов недвижимости

1. Дата оценки: 14.02.2023 года.  
Дата аналога: 06.04.2021 года.

Для наглядности удобнее разложить все даты сравниваемых объектов и индексы на числовой оси.



Первый индекс (после самой ранней из сравниваемых дат 06.04.2021 года) – 01.07.2021 нужно исключить, поскольку не известно, как изменилась рыночная цена с 06.04.2021 до 01.07.2021.

Тогда общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) равен произведению всех полугодичных индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами.

то есть, индексов: 01.07.2021, 01.01.2022, 01.07.2022, 01.01.2023, исключая первый индекс 01.07.2021 (т. е. остаются индексы на даты: 01.01.2022, 01.07.2022, 01.01.2023 – это полные периоды, индексы которых мы можем взять в расчет), умноженных на полугодичные поправочные территориальные коэффициенты.

$$I_{\text{общ}} = (I_{01.01.2022} * K_{01.01.2022}) * (I_{01.07.2022} * K_{01.07.2022}) * (I_{01.01.2023} * K_{01.01.2023})$$

statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-4

11566 - Входящие... Statrielt - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Пу

### Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов объектов коммерческой недвижимости и
- от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев

КОММЕРЧЕСКОЕ									
Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
	Торгово-полицейский и другой торговый объект общественной, личной, служебной, жилищно-коммунальный	Офисный полицейский и другой (заведомости, нотариальные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складской полицейский и другой	Производственный полицейский и другой	Торгово-полицейский и другой торговый объект общественной, личной, служебной, жилищно-коммунальный	Офисный полицейский и другой (заведомости, нотариальные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складской полицейский и другой	Производственный полицейский и другой	Дата публикации
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023

Источник: <https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti>

На торг.

Как правило, объекты выставляются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего

торга между продавцом и покупателем. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам.

Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя с продавцом и зависит от цены сделки, от характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

Величина корректировки принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023 и равна -10,8%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и торговые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

#### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 352. Скидки на цены предложений по мнению экспертов - оценщиков на активном рынке.

1. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	6,5%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,0%	5,7%	14,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	5,8%	15,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,5%	6,2%	14,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	10,1%	5,8%	14,4%

#### Поправка на масштаб (площадь)

Размер корректировки был рассчитан исходя из общей площади объекта оценки.

Объекты-аналоги имеют площади, отличающиеся от площади объекта оценки. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023.

#### Московская область

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал



Рис. 52

$$K_S = 1,6839 \times S^{-0,104}, \text{ где:}$$

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь, кв.м.

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

$$K_{II} = \left( \frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$K_S$  – размер корректировки на площадь;

$C_{00}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости помещения на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0A}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости помещения на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет поправки на площадь для объектов оценки №№1-3:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	689,20*	281,00	3 018,60	647,00
К-нт	0,853 (=1,6839*689,2 <sup>-0,104</sup> )	0,937 (=1,6839*281 <sup>-0,104</sup> )	0,732 (=1,6839*3018,6 <sup>-0,104</sup> )	0,859 (=1,6839*647 <sup>-0,104</sup> )
Поправка		-8,91%	16,60%	-0,65%

\*=37,9+375,7+275,6 принята общая площадь объектов, т.к. являются единым имущественным комплексом

Расчет поправки на площадь для объекта оценки №4:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	717,4	281,00	3 018,60	647,00
К-нт	0,850 (=1,6839*689,2 <sup>-0,104</sup> )	0,937 (=1,6839*281 <sup>-0,104</sup> )	0,732 (=1,6839*3018,6 <sup>-0,104</sup> )	0,859 (=1,6839*647 <sup>-0,104</sup> )
Поправка		-9,29%	16,12%	-1,07%

*Поправка на физический износ*

Оценка состояния приведена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023.

Таблица 247. Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,64	0,54	0,75
2	Санкт-Петербург	0,64	0,53	0,74
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,56	0,76
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,65	0,55	0,75
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,64	0,53	0,74

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам в размере -36% при расчете стоимости объектов оценки №№1-3.

*Поправка на назначение частей производственно-складского комплекса*

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, основанные на данных экспертного

опроса. служат для того, чтобы перейти от цены производственно-складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением.

Корректировка рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2023.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 336. Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,47	1,32	1,62
2	Санкт-Петербург	1,51	1,36	1,66
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,51	1,34	1,67
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	1,46	1,27	1,64
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	1,50	1,35	1,65

#### Расчет корректировки для объекта оценки №4:

Наименование	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м.	281,00	3 018,60	647,00	717,40
Общая площадь ПС, кв.м.	281,00	3 018,60	647,00	466,31
Общая площадь АО, кв.м.	0,00	0,00	0,00	251,09 <sup>33</sup>
Доля площадей ПС	100,00%	100,00%	100,00%	65,00%
Доля площадей АО	0,00%	0,00%	0,00%	35,00%
Поправка на ПС	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на АО	1,47	1,47	1,47	1,47
Приведенное значение	100,00%	100,00%	100,00%	116,45%
Поправка, %	16,45%	16,45%	16,45%	

**Допущение:** элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного существенного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

При выполнении расчетов в качестве удельного показателя стоимости (единицы сравнения) использовалась стоимость 1 кв.м., как наиболее типичная для аналогичных объектов. Обоснование выбора единицы сравнения приведено в разделе Отчета.

**Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов** дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными. В связи с этим Оценщик счел объективным присвоить всем объектам сравнения одинаковые веса.

<sup>33</sup> По данным Заказчика площадь административных площадей составляет 35%.

Таблица

## Расчет рыночной стоимости объектов оценки №1,2,3

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Местоположение	Московская обл., Воскресенск	Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Конобеево, Фабричная ул., 6А	Московская обл., Воскресенск, ул. Первостроителей, 2	г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2
Общая площадь кв.м.	281,00	3 018,60	647,00	689,20
Стоимость, руб.	2 500 000	35 000 000	4 100 000	оценка
Стоимость 1 кв.м., руб.	6 406	8 348	4 563	
Поправка на торг	-10,80%	-10,80%	-10,80%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	5 714	7 447	4 070	
Поправка на площадь (объем сделки)	-8,91%	16,60%	-0,65%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	5 205	8 683	4 043	
Поправка на физическое состояние	-36,0%	-36,0%	-36,0%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	3 331	5 557	2 588	
Вес, %	33,33%	33,33%	33,33%	100%
Стоимость 1 кв.м., руб.				3 825

Таблица

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Местоположение	Московская обл., Воскресенск	Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Конобеево, Фабричная ул., 6А	Московская обл., Воскресенск, ул. Первостроителей, 2	г. Воскресенск, ул. Гиганта, д.2
Общая площадь кв.м.	281,00	3 018,60	647,00	717,40
Стоимость, руб.	2 500 000	35 000 000	4 100 000	оценка
Стоимость 1 кв.м., руб.	6 406	8 348	4 563	
Поправка на торг	-10,80%	-10,80%	-10,80%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	5 714	7 447	4 070	
Поправка на площадь (объем сделки)	-9,29%	16,12%	-1,07%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	5 183	8 647	4 026	
Поправка на назначение	16,45%	16,45%	16,45%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	6 036	10 069	4 689	
Вес, %	33,33%	33,33%	33,33%	100%
Стоимость 1 кв.м., руб.				6 931

## Расчет стоимости объектов оценки №№1-4:

№ п/п	Характеристики объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Поправка на назначение	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округл), руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	37,9	3 825		144 968	140 000
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2,	375,7	3 825	1,47	2 112 467	2 100 000

	административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768					
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	275,6	3 825		1 054 170	1 100 000
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	717,4	6 931		4 972 299	5 000 000

## **РАЗДЕЛ 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **13.1. Сравнительный подход**

При оценке транспортных средств сравнительный подход является основным. Поскольку автомобили – это изделия массового или крупносерийного производства, рынок которых достаточно хорошо развит, их оценка производится главным образом методом прямого сравнения путем подбора подходящего аналога и внесения соответствующих корректировок в стоимость оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость АМТС зависит от различных факторов: потребительских свойств АМТС, наличия в регионе представителя изготовителя, наличия сети технического обслуживания данной марки АМТС, уровня цен на запасные части, на работы по обслуживанию и ремонту АМТС данной марки; престижности марки, конъюнктуры рынка, географического положения и общей экономической ситуации в регионе и т.п.

Сравнение следует проводить по следующим характеристикам:

- срок службы транспортного средства с начала эксплуатации, величина пробега с начала эксплуатации (если его можно достоверно установить), тип кузова, целевое назначение транспортного средства, его основной функциональный параметр (для легковых автомобилей это объем двигателя, грузовых и автокранов - грузоподъемность, автобусов - пассажироместимость, экскаваторов - объем ковша и пр.). Данный метод позволяет оценивать также транспортные средства, которые к моменту оценки сняты с производства, но широко обращаются на рынке.

При применении данного метода целесообразно использовать не менее 2-5 рыночных цен на функциональные аналоги оцениваемой спецтехники (на дату оценки в месте оценки), так как чем шире база сравнения, тем точнее результат. В общем виде это можно выразить следующей формулой:

$$C_{TC} = \frac{\sum_{i=1}^n C'_{p\ ави}}{n} \quad (\text{руб.}), \text{ где:}$$

$C'_{p\ ави}$  - рыночная цена 1-го функционального аналога оцениваемого ТС на дату оценки в месте оценки, приведенная по комплектации к оцениваемому ТС (руб.);

$n$  - число взятых для сравнения функциональных аналогов.

### **Алгоритм применения метода**

Последовательность применения метода сравнительного анализа продаж, следующая:

1. Изучают соответствующий рынок и собирают информацию о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке. Точность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации достаточно, необходимо убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям и параметрам.

2. Проверяют (верифицируют) информацию. Необходимо убедиться, прежде всего, в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствовавшими состоявшимся сделкам. Проверяют достоверность информации о дате сделки, физических и др. характеристиках аналогов.

3. Сравнивают оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов и выявляют отличия.

4. Рассчитывают стоимость данного объекта, анализируя цены аналогов и внося в эти цены соответствующие коррективы.

### **Выбор аналогов и определение степени сходства**

Исходная информация для определения рыночной цены АМТС была получена оценщиком из следующих источников:

- сведения из региональных периодических справочных изданий о ценах на новые и поддержанные АМТС;

- данные организаций, реализующих поддержанные АМТС;

- тематические сайты сети интернет, отображающие информацию о рынке региона, в котором определяется цена АМТС;

- отчеты о результатах исследования регионального рынка поддержанных АМТС, периодически составляемые самим оценщиком, в которых фиксируются цены, запрашиваемые продавцами (цена

предложения) за конкретные АМТС, и приводится краткое описание продаваемых АМТС (марка, модель, дата выпуска, пробег, тип и характеристики двигателя, комплектация, общее техническое состояние).

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов и соблюдено ли условие однородности выборки. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого объекта, если, оно:

1. Имеет то же самое функциональное назначение.
2. Оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду (типу, роду, классу).
3. Имеется сходство в принципе действия конструкций.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Однако, многие оцениваемые объекты являются многофункциональными и, кроме главной функции, могут выполнять еще одну или несколько добавочных функций. Обычно, добавочные функции являются результатом дооснащения объекта дополнительными устройствами. Аналог подбирается именно по главной функции, наличие же дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесением соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Функциональная аналогия - условие необходимое, но недостаточное, требуется еще соблюдение классификационной однородности, т.е. оцениваемый объект и его аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору.

После того, как убедились в наличии функциональной и классификационной аналогии у сравниваемых объектов, приступают к анализу параметрического сходства. В составе параметров всегда есть 2-3 функционально обусловленных параметра. У аналогов они должны совпадать или быть очень близкими по значению. По степени сходства значений параметров судят о близкой или дальней параметрической аналогии.

Следует подчеркнуть, что надежность оценки тем выше, чем больше степень аналогии между оцениваемым и сравниваемым объектами и, соответственно, чем меньше корректировок в цену аналога будет вноситься при оценке.

Обеспеченность информацией об аналогах влияет на выбор метода расчета стоимости. Если есть близкие аналоги, то применяем метод прямого сравнения, если есть только приближенные аналоги, то метод статистического моделирования цены.

Сравниваемые объекты сравнения были взяты на основании цен, сложившихся на российском рынке автотранспорта бывшего в употреблении: <https://avito.ru>, <https://auto.ru>, <https://drom.ru>.

Таблица

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель, марка	ГАЗ 2705	ГАЗ 2705	ГАЗ 2705
Год выпуска	2011	2011	2011
Источник информации	<a href="https://auto.drom.ru/spec/novoaltaysk/gaz/2705/truck/all-metal/861888173.html">https://auto.drom.ru/spec/novoaltaysk/gaz/2705/truck/all-metal/861888173.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/spec/borodino/gaz/2705/truck/all-metal/496528656.html">https://auto.drom.ru/spec/borodino/gaz/2705/truck/all-metal/496528656.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/spec/zelenogradskiy/gaz/2705/truck/all-metal/774471440.html">https://auto.drom.ru/spec/zelenogradskiy/gaz/2705/truck/all-metal/774471440.html</a>
Местонахождение	г. Новоалтайск	г. Бородино	г. Зеленоградск
Общее состояние ТС	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дата продажи (предложения)	13.09.2024	15.09.2024	01.09.2024
Стоимость, руб.	450 000	555 000	550 000

Копии объявлений:

### ★ Продажа ГАЗ 2705, 2011 год в Новоалтайске



**450 000 Р**

Двигатель	лит. 2.0 л
Мощность	107 л.с.
Коробка передач	механика
Объем бака топлива	40 л
Тип кузова	двухместный фургон
Пробег	200 000 км
Руль	левый
Продолжительность	1200 м
Масса	3 800 кг
Классификация ТС	В
Тип кабины	двухместная/автомобильная

**ГАЗ ГАЗель** класс 7.5

Отзывы владельцев ГАЗ ГАЗель

Технические характеристики ГАЗ ГАЗель

Запчасти на ГАЗ ГАЗель



Развернуть все фото

- ★ Добавить в избранное
- 📍 Показать карту на это объявление
- 📍 Продать это объявление
- 👤 Это мое объявление
- 🔍 Подать заявку объявлению

Объявление 861888173 от 13.08.2024

#### Отчет по VIN-коду

- удовлетворительно
- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
  - ✓ 2 владельца в регистрации
  - ✓ Снят с учета в ГИБДД
  - ✗ Был во владении у юр. лица
  - ✗ Последний период владения больше 3 лет
  - ✓ Не числится в розыске
  - ✗ Отправленный на обслуживание
  - ✗ 1 производящее объявление
  - ✗ 7 владельцев в истории пробега
  - ✗ 14 фотографий авто
  - ✗ Повод ДТП и разночт. реинвент.
  - ✗ Проверка наличия залогов
  - ✗ Еще 10 проверок в полном отчете

📄 Получить полный отчет

Дополнительно: Автомобиль в хорошем состоянии, ГАЗ узаконен. Торг

Город: Новоалтайск, Алтайский край

#### Похожие объявления



### ★ Продажа ГАЗ 2705, 2011 год в Бородино



**555 000 Р**

Двигатель	бензин 2.0 л
Мощность	105 л.с.
Коробка передач	механика
Объем бака топлива	40 л
Тип кузова	двухместный фургон
Пробег	200 000 км
Руль	левый
Продолжительность	1 800 м
Масса	3 800 кг
Классификация ТС	В

**ГАЗ ГАЗель** класс 7.5

Отзывы владельцев ГАЗ ГАЗель

Технические характеристики ГАЗ ГАЗель

Запчасти на ГАЗ ГАЗель



Развернуть все фото

- ★ Добавить в избранное
- 📍 Показать карту на это объявление
- 📍 Продать это объявление
- 👤 Это мое объявление
- 🔍 Подать заявку объявлению

Объявление 496528656 от 19.08.2024

#### Отчет по VIN-коду

- удовлетворительно
- ✓ Характеристики совпадают с ПТС
  - ✓ 2 владельца в регистрации
  - ✓ Снят с учета в ГИБДД
  - ✗ Не был во владении у юр. лица
  - ✗ Последний период владения больше 3 лет
  - ✓ Не числится в розыске
  - ✗ Отправленный на обслуживание
  - ✗ 1 производящее объявление
  - ✗ 1 запись в истории пробега
  - ✗ 12 фотографий авто
  - ✗ Повод ДТП и разночт. реинвент.
  - ✗ Проверка наличия залогов
  - ✗ Еще 10 проверок в полном отчете

📄 Получить полный отчет

Дополнительно: Продажи караванов используются в туризме, используются как техника, выданы постановка на дальность 1200 м, двигатель японский, передние тормоза дисковые, на приборном щитке КПП, карданы, мосты на евро, боковой фургон евро 4, двинг, отличная с нового бизнеса, салон оборудован, компактный, уютный уютный, салон



auto.drom.ru/spec/zelenogradskiy/gaz/2705/truck/all-metal/774471440.html

Statietf - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публ

Дом • Зеленоградское • Тула • 2011 • Объявление 774471440

### ★ Продажа ГАЗ 2705, 2011 год в Зеленоградском



**550 000 Р**

Тип топлива: Бензин  
 Коробка передач: механика  
 Колесная формула: 4x2  
 Тип машины: цельнометаллический фургон  
 Пробег: 279 000 км  
 Ручка: стальной

Дополнительно: Машина продаётся вместе с инструментом необходимыми в ней. 2 года стояла.

Максимальная грузоподъемность -1800  
 Документы齐全, оригинал  
 НДС/ПДД/ОГН пог пропущены для реального покупателя. Территориально машина находится в пос. Зеленоградский - 50 км от Москвы

Город: Зеленоградский, Московская область

Частное лицо  
 17 лет на Drom

Позвать владельца

Таблица

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель, марка	Ивановец КС-6478	Ивановец КС-6478	Ивановец КС-6478
Год выпуска	2008	2011	2024
Источник информации	<a href="https://ehkskavator.ru/item/643029">https://ehkskavator.ru/item/643029</a>	<a href="https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/ivanovec/ks-6478/crane/crane/52502451.html">https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/ivanovec/ks-6478/crane/crane/52502451.html</a>	<a href="http://kranivanovo.ru/avt-okran-ks-6478/?ysclid=ml17fe590m5235699692">http://kranivanovo.ru/avt-okran-ks-6478/?ysclid=ml17fe590m5235699692</a>
Местонахождение	г. Тула	г. Краснодар	г. Иваново
Общее состояние ТС	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Новое
Дата продажи (предложения)	13.09.2024	15.09.2024	01.09.2024
Стоимость, руб.	6 435 000	7 799 999	15 300 000


Копии объявлений:

ehkskavator.ru/item/643029

Statietf - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная кад

### Автокран Ивановец 50т кс-6478

Тула • Подъемник, техника



**6 435 000 Р**  
 ООО "РенталСеракс"

Добавлено 06.07.2024 в 13:16  
 № 643029 34 шт

Посмотреть объявление  
 Искать похожие объявления  
 Вам из Тульской обл.

**Описание**

Автокран Ивановец 50т кс-6478 в Туле:

Автокран Ивановец 50т, стропа 34т, ОНН, работает, электрика, Подвеска и Motor всё в идеальном виде. ПТС оригинал.

Кран стоит на учёте в органах Ростехнадзора и ГАИ. Вся нужная документация для снятия и постановки на учёт, имеется.

Технические характеристики:  
 Год производства - 2008 г.  
 Макс. Грузоподъемность - 50 тонн  
 Высота подъёма стрелы - 34,7 метра  
 Размеры Габариты Д x Ш x В - 14395 x 2500 x 3993  
 мощность - 15408 кВт  
 пробег - 38000 км/ч

Все ТО проводилась вовремя. Разумный Владелец Разумный торг.


auto.drom.ru/spec/krasnodar/ivanovec/ks-6478/crane/crane/52502451.html

Statrliet - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кад

Автодилеры Туризм и отдых Занятости Отзывы Каталог Цены Едр

Дром - Спецтехника/Краны - Автокраны - Ивовоц - КС-6478 - Объявление 52502451

### ★ Продажа Ивовоц КС-6478, 2011 год в Краснодаре



**7 799 999 Р**

Топливо	дизель
Мощность	380 лс
коробка передач	механика
Колесная формула	8x4
Тип тягача	загородка
Моточасы	3 600
Груз	желез
Грузоподъемность, кг	50 000 кг
Длина стрелы	24,0 м
Высота подъема	38 м
Оборудован	16000 кг

**Отчет по VIN-коду**

КС-6478

- Характеристики совпадают в ПТС
- Не числится в розыске
- Ограничений на обременение
- Поиск ДТП и расчетов ремонтных
- Проверка наличия залогов
- Еще 20 проверок в полном отчете

[Получить полный отчет](#)

Дополнительно в ОТДЕЛЬНОМ РАБОЧЕМ ЛИСТЕ ОПИСАНЫ ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ НЕУДАЧНЫЕ МОМЕНТЫ РАБОТЫ НА ФАКТИЧЕСКОМ ПЕРИОДЕ + 10%

Город: Краснодар

Не завершено kranivanovo.ru/avtokran-ks-6478/

Вводные... Statrliet - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадстр... Публичная кадстр...


**ЦентрКран-Ивовоц**  
Поднимаем качество на новую высоту!

(4932) 58-14-13  
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

О компании Продукция Контакты

ЗАПЧАСТИ КАТАЛОГ ГИДРОЦИЛИНДРЫ ПРОДАЖА АВТОКРАНОВ

Главная - Автокраны - Автокран Ивовоц 50 тонн КС-6478




Автокран Ивовоц 50 тонн КС-6478

Номер в каталоге:

**Цена: 15 300 000 руб**

[Купить сейчас](#)

**Автокран Ивовоц 50 тонн КС-6478**



Ивовоц

- КС-3577 (14 Т.)
- КС-3578 (14 Т.)
- КС-35714 (16 Т.)
- КС-35715 (16 Т.)
- КС-35714-2 (17 Т.)
- КС-35717 (25 Т.)
- КС-34711 (25 Т.)
- КС-35717 (30 Т.)
- КС-4973 (30 Т.)
- УЗ-4954/ДИПЛОМАНТЫ
- ПРОЧНЕ

Гидравлика Клима

- Гидроцилиндры
- Компаны
- Солнечная

Компьютеры

- КС-4573 (16 Т.)
- КС-4561А (16 Т.)
- КС-4862 (20 Т.)
- КС-45716-1 (22,5 Т.)
- КС-4476 (25 Т.)
- КС-4476А (32 Т.)
- КС-4576 (35 Т.)

8:40  
18.09.2024

**Описание корректировок****Относительные корректировки**

При оценке были внесены следующие корректировки, отражающие различия между аналогами и объектом оценки.

**1. Корректировка на физическое состояние объекта (износ).**

Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Объекты сравниваются, в первую очередь, по физическому износу исходя из формулы:

$$k_{и} = (1 - I_{о}) / (1 - I_{ос})$$

где:

$I_{о}$  – износ объекта оценки;

$I_{ос}$  – износ объекта сравнения.

Для обоснования величины физического износа оценщиком использовались следующие методы определения коэффициента износа: метод экспертных оценок. Описание технического состояния объекта оценки приведено в соответствующем разделе.

Рекомендуется считать, что предельный эксплуатационный износ не должен превышать 90%. В случае если расчетный эксплуатационный износ не соответствует физическому состоянию, установленному при осмотре объектов оценки, оценщик вправе его скорректировать.

Износ объектов сравнения был определен оценщиком экспертным методом по шкале экспертных оценок, приведенной выше, годом выпуска объектов аналогов и описанием, приведенном в объявлениях.

**2. Корректировка на торг.**

Корректировка на этот фактор оценивалась посредством интервью с продавцами транспортных средств и автомагазинов, и Справочника оценщиков машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. 2023г. По данным справочника, с учетом сложившейся ситуации на автомобильном рынке и ликвидностью ТС – средней, поправка на торг по объекту оценки определяется в размере -9,6 % (как средний показатель коэффициента уторговывания на вторичном рынке РФ для транспорта и спецтехники общего применения) и -11,4 % (как средний показатель коэффициента уторговывания на вторичном рынке РФ для спецтехники узкого применения).

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах  
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	6,9%	12,2%
Спецтехника узкого применения	11,4%	8,9%	14,0%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	9,8%	16,1%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	9,0%	14,5%
Узкоспециализированное оборудование	13,2%	10,4%	15,9%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	10,2%	16,4%
Электронное оборудование	13,9%	11,0%	16,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	11,3%	17,3%

**Абсолютные корректировки**

**1. Поправка на местоположение не вносилась, поскольку аналогичные объекты продаются в одном ценовом диапазоне по всей России.**

Веса присваивались следующим образом: чем больше поправок или величина поправки, тем меньший вес присваивался объекту сравнения.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках данного подхода, приведен в таблице.

Таблица

## Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки №5

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель, марка	ГАЗ-2705	ГАЗ 2705	ГАЗ 2705	ГАЗ 2705
Год выпуска	2011	2011	2011	2011
Источник информации	Заказчик	<a href="https://auto.drom.ru/spec/novoaltavsk/gaz/2705/truck/all-metal/861888173.html">https://auto.drom.ru/spec/novoaltavsk/gaz/2705/truck/all-metal/861888173.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/spec/borodino/gaz/2705/truck/all-metal/496528656.html">https://auto.drom.ru/spec/borodino/gaz/2705/truck/all-metal/496528656.html</a>	<a href="https://auto.drom.ru/spec/zelenogradskiy/gaz/2705/truck/all-metal/774471440.html">https://auto.drom.ru/spec/zelenogradskiy/gaz/2705/truck/all-metal/774471440.html</a>
Местонахождение	г. Воскресенск	г. Новоалтайск	г. Бородино	г. Зеленоградск
Общее состояние ТС	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Износ, %	60%	50%	50%	50%
Дата продажи (предложения)		13.09.2024	15.09.2024	01.09.2024
Стоимость, руб.		450 000	555 000	550 000
<b>Поправки относительные</b>				
На износ		0,800	0,800	0,800
На торг		0,904	0,904	0,904
Откорректированная стоимость, руб.		325 440	401 376	397 760
Весомость аналога	1,000	0,333	0,333	0,333
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.	374 859			
Расчетная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	370 000			

Таблица

## Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки №6

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Модель, марка	Кран стреловой самоходный КС-6478	Ивановец КС-6478	Ивановец КС-6478	Ивановец КС-6478
Год выпуска	2007	2008	2011	2024
Источник информации	Заказчик	<a href="https://ehkskavator.ru/item/643029">https://ehkskavator.ru/item/643029</a>	<a href="https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/ivanovec/ks-6478/crane/crane/52502451.html">https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/ivanovec/ks-6478/crane/crane/52502451.html</a>	<a href="http://kranivanovo.ru/avtokran-ks-6478/?ysclid=m17fe590m5235699692">http://kranivanovo.ru/avtokran-ks-6478/?ysclid=m17fe590m5235699692</a>
Местонахождение	г. Воскресенск	г. Тула	г. Краснодар	г. Иваново
Общее состояние ТС	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Новое
Износ, %	60%	50%	45%	0%
Дата продажи (предложения)		05.07.2024	16.09.2024	18.09.2024
Стоимость, руб.		6 435 000	7 799 999	15 300 000
<b>Поправки относительные</b>				
На износ		0,800	0,727	0,400
На торг		0,886	0,886	0,886
Откорректированная стоимость, руб.		4 561 128	5 026 036	5 422 320
Весомость аналога	1,000	0,333	0,333	0,333
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.	5 003 161			
Расчетная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	5 000 000			

**РАЗДЕЛ 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объектов недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости объекта оценки

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В настоящем Отчете расчет стоимости был произведен только с использованием сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не использовались. Мотивированный отказ приведен в Разделе 11.

**Согласование результатов оценки**

№ п/п	Наименование	Стоимость ЗП, руб.	вес ЗП	Стоимость СП, руб.	вес СП	Стоимость ДП, руб.	вес ДП	Стоимость, руб. (округленно)
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	Не применялся	0	140 000	1	Не применялся	0	140 000
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768	Не применялся	0	2 100 000	1	Не применялся	0	2 100 000
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	Не применялся	0	1 100 000	1	Не применялся	0	1 100 000
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	Не применялся	0	5 000 000	1	Не применялся	0	5 000 000
5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190	Не применялся	0	370 000	1	Не применялся	0	370 000
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150	Не применялся	0	5 000 000	1	Не применялся	0	5 000 000

**РАЗДЕЛ 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Оценщик проанализировал стоимость объектов оценки, используя сравнительный подход.

Основываясь на фактах, предположениях и ограничениях, применяемых в настоящем отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

*Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом допустимого округления, составляет:*

*13 710 000 (Тринадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей, в том числе:*

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 37,9 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0072209:132	140 000
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 375,7 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, административное здание, кадастровый номер: 50:29:0000000:49768	2 100 000
3	Нежилое здание смешанной этажности: лит. Б-двухэтажное, лит. 6,61-одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь: 275,6 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Коммуны, д.2, кадастровый номер: 50:29:0000000:49916	1 100 000
4	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 717,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гиганта, д. 2, кадастровый номер: 50:29:0000000:8448	5 000 000
5	Автомобиль ГАЗ-2705, идентификационный номер (VIN): X96270500B0690955, год выпуска 2011, регистрационный знак Т355НУ190	370 000
6	Кран стреловой самоходный КС-6478, идентификационный номер (VIN): X8969812M70AW9007, год выпуска 2007, регистрационный знак Е146РК150	5 000 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>13 710 000</b>

## **РАЗДЕЛ 15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Мы, оценщики, выполнившие данную работу, подтверждаем на основании наших знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете были произведены в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- нами произведена персональная инспекция объекта.

Ногин Илья Максимович

Оценщик

Алферова Елизавета Валерьевна

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»



/М.П. Ногин/

## **РАЗДЕЛ 16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

### Научная литература

1. Генри С Харрисон. Оценка недвижимости: Пер. с англ.: М., 1994 г.
  2. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995 г.
  3. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке недвижимости зданий и сооружений. М., 1998 г.
  4. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». -М., 1999 г.
  5. Киндеева Е.А. и др. Сделки с недвижимостью. – М., 2000 г.
  6. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М., 1998 г.
  7. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М., 1998 г.
  8. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000 г.
  9. Чешев А.С. Земельный городской кадастр. -М., 2000 г.
  10. Джек Фридман, Николас Ордзуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
  11. Я.К. Колде. Практикум по теории вероятностей и математической статистике. Москва, Высшая школа, 1991.
  12. П.В. Новицкий, И.А. Зограф. Оценка погрешностей результатов измерений. –Л. Энергоатомиздат. Ленинградское отделение. 1985.
- ### Нормативные и правовые акты
13. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
  14. Земельный кодекс Российской Федерации. –М., 2001 г.
  15. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  16. Федеральные стандарты оценки:  
Федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;  
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
  17. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р;

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный проезд, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2490322180  
страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» декабря 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Русская провинция» Юридический адрес 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, 72-4 ОГРН1023801005975; ИНН 3808082049
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения 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 01.01.2023года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить 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:	5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей Лимиты ответственности согласно договору страхования № 922/2490322180 от 04декабря 2023г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2490322180 от 04декабря 2023г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2490322180 от 04декабря 2023г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1; Заявление на страхование. Договор страхования гражданской ответственности № 922/2490322180 от 04декабря 2023г. Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Машутин Л.И. Код14962096

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

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия» филиал в г.Барнауле

Адрес: 656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6 а

тел. 8 (3852) 5823119

Директор М.П. О.В.Бусева (подпись)



Страхователь:

ООО «Русская провинция»

Генеральный директор М.П. Могин М.П. (подпись)



## ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
 № 433-233-072032/24

«27» мая 2024

г. Иркутск

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Алферова Елизавета Валерьевна</b> Паспортные данные: 2519 672776, выдан ГУ МВД России по Иркутской области, дата выдачи: 27.05.2019 Адрес регистрации: Иркутская область, Иркутский район, п. Западный, ул. Видная, д.12; E-mail: <a href="mailto:elyzaveta2002@yandex.ru">elyzaveta2002@yandex.ru</a> ; Тел.: 8(924)-631-99-98
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. <b>Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области,</b> Юридический адрес: 664025, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Российская, д.12 E-mail: <a href="mailto:office@irkutsk.ingos.ru">office@irkutsk.ingos.ru</a> , Тел.: 8(3952)246-044 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «22» июня 2024 года по «21» июня 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока нековой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>2 550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>22.06.2024 г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
<b>10. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>	10.1. Сопоставляемыми способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Алферова Елизавета Валерьевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

Дуванский специалист,

по Договорности № 1188355-600/24 от 01.02.2024

От Страхователя:  /Алферова Е.В./От Страховщика:  /Макарова В.В./

АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**  
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0566**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

"Русская провинция"

о том, что Алферова Елизавета Валерьевна

(Ф.И.О. члена)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(название и название членства в саморегулируемой организации (ссылка))

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена в реестр членов "15" апреля 2008 года за регистрационным № 01568.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(ссылка и приостановление право осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
039787-1	27.06.2024	до 27.06.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

(также записаны в информационном банке сведений, содержащихся в реестре членов саморегулируемой организации (ссылка))

Данные сведения предоставлены по состоянию на "3" июля 2024 года.

Дата составления выписки "3" июля 2024 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 039787-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

**Алферовой Елизавете Валерьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

  
А.С. Буикхи

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «Росстандарт» ИНН 7707083893 ОГРН 1047700000000

## ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-233-067955/24**

«17» мая 2024 г.

г. Иркутск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ногин Илья Максимович**  
Паспортные данные: Паспорт: Гражданина РФ серия 25 17 № 465908 выдан ГУ МВД России по Иркутской области, выдан 19.01.2018 г.  
Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Седова 65а/5, кв. 59
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, 115035, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.  
ИНН: 7705042179  
Финанс СПАО "Ингосстрах" в Иркутской области  
604023 г. Иркутск, ул. Российская, д.12
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «17» мая 2024 г. по «16» мая 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять единичную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.  
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 550,00 (две тысячи пятьсот пятьдесят рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» мая 2024 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования предлагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или президиумной Страхованием с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователем за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.  
10.3. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.10.3.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

Формы связи	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	lianogin4@gmail.com	office@irkutsk.ingos.ru
телефонная связь:	89148713018	71952286044

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Ногин Илья Максимович**От Страхователя:  
Ногин Илья Максимович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Макарина В.В., по Доверенности № 1188355-600/24 от 01.02.2024 г.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru  
web: www.srodso.ru

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ногина Ильи Максимовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Ногин Илья Максимович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 04.06.2024 г. за регистрационным № 1206

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 034007-1 от 29.07.2022 по направлению «Оценка недвижимости», № 034008-2 от  
29.07.2022 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием  
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов  
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» июня 2024г.

Дата составления выписки «04» июня 2024г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034008-2 « 29 » июля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Ногину Илье Максимовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » июля 20 22 г. № 261

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » июля 20 25 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2



5\_15722757



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

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Москва  
17 апреля 2024 года

Дело № А41-22857/23

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Шестопаловой Ю.О., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Абрамяном Т.С.,

рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО СРП «ЦЕНТРЦЕМРЕМОНТ» (ИНН 5005000331),

при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,

#### УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Московской области от 09.06.2023 (резюльтивная часть определения принята 08.09.2023) признаны обоснованными требования Межрайонной ИФНС № 18 по Московской области о признании ЗАО СРП «ЦЕНТРЦЕМРЕМОНТ» несостоятельным (банкротом).

В отношении ЗАО СРП «ЦЕНТРЦЕМРЕМОНТ» введена процедура банкротства - наблюдение. Временным управляющим утвержден Плетан Кирилл Викторович.

Определением суда произведена замена судьи Морхата М.П. на судью Шестопалову Ю.О. по делу № А41-22857/23. Дело № А41-22857/23 передано в отдел судьи Шестопаловой Ю.О.

Временным управляющим предприняты меры по выявлению, формированию, оценке конкурсной массы должника. В соответствии с ответами из регистрирующих органов у должника отсутствует движимое и недвижимое имущество.

Временным управляющим было проведено собрание кредиторов должника. На данном собрании было принято решение об обращении в Арбитражный суд Московской области с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

Также кредиторами было принято решение об утверждении кандидатуры арбитражного управляющего из числа членов Ассоциации «Меркурий».

Временным управляющим представлен протокол собрания кредиторов и ходатайство об открытии конкурсного производства.

Ассоциации «Меркурий» представлены сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Плетан Кирилле Викторовиче.

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из отчета временного управляющего, 10.11.2023 собранием кредиторов ЗАО СРП «ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ», на собрании присутствовало 100% голосов от числа голосов конкурсных кредиторов, на повестке дня, в том числе стоял вопрос о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. 100% голоса от числа голосов конкурсных кредиторов принято решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

Из анализа финансового состояния должника следует, что средств должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему недостаточно, восстановить платежеспособность должника невозможно, целесообразно введение процедуры конкурсного производства.

Анализ финансового состояния ЗАО СРП «ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ» показал, что предприятие не имеет возможности восстановить платежеспособность в установленные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ сроки.

Как показал проведенный анализ, наиболее целесообразной последующей процедурой в отношении ЗАО СРП «ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ» является конкурсное производство.

Учитывая изложенное, принимая во внимание наличие у должника признаков банкротства, выводы временного управляющего по результатам проведения финансового анализа должника о невозможности восстановления его платежеспособности, отсутствие оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве, истечение срока, установленного статьей 51 Закона о банкротстве, а так же принимая во внимание, что дальнейшее затягивание процедуры наблюдения влечет увеличение текущих расходов, в том числе, на выплату вознаграждения временному управляющему за период исполнения им своих обязанностей и в конечном итоге приведет к возможности причинения кредиторам должника убытков в форме непогашения их реестровых требований, на сумму вознаграждения арбитражного управляющего, подлежащего возмещению во внеочередном порядке, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания ЗАО СРП «ЦЕНТРИЦЕМРЕМОНТ» несостоятельным (банкротом) и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

В соответствии со статьей 127 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 1 статьи 45 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при получении протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой

является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

При таких условиях должник подлежит признанию банкротом с введением процедуры конкурсного производства и утверждением конкурсного управляющего, которому в трехдневный срок должно быть передано руководителем предприятия имущество должника, его документация, печати и штампы.

Ассоциация «Меркурий» представила сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Плетан Кирилле Викторовиче.

Представленная кандидатура соответствует установленным стандартам и нормам, оснований для отказа в утверждении представленной кандидатуры суд не усматривает.

Возражений по кандидатуре конкурсного управляющего в заседании не заявлено.

При таких обстоятельствах Плетан Кирилл Викторович может быть утвержден конкурсным управляющим.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему устанавливается арбитражным судом в соответствии со ст.20.6 Закона о банкротстве в действующей редакции в размере фиксированной суммы 30 000 руб. в месяц.

По истечении срока конкурсного производства, конкурсному управляющему необходимо представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных частью 2 статьи 147 Федерального закона 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

руководствуясь статьями 167-170, 176, 180, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 124, 227-230 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

Признать ЗАО СРП «ЦЕНТРЦЕМРЕМОНТ» (ИНН 5005000331) несостоятельным (банкротом), открыв конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим ЗАО СРП «ЦЕНТРЦЕМРЕМОНТ» (ИНН 5005000331) утвердить Плетана Кирилла Викторовича (ИНН 381911921350, в сводном реестре № 19887, адрес для направления корреспонденции: 664049, г. Иркутск, а/я 16; члена Ассоциации «Меркурий»).

Установить вознаграждение конкурсного управляющего в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей в месяц за счет имущества должника.

Обязать руководителя ЗАО СРП «ЦЕНТРЦЕМРЕМОНТ» (ИНН 5005000331) в трехдневный срок передать конкурсному управляющему финансовую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства и иные документы, предусмотренные статьями 143, 147 либо 149 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Прекратить полномочия органов управления ЗАО СРП «ЦЕНТРЕМРЕМОНТ» (ИНН 5005000331) за исключением полномочий, предусмотренных пунктом 2 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о продлении или завершении конкурсного производства на 03.10.2024 года на 09 час. 46 мин. каб. 604, по адресу: г. Москва, проспект Академика Сахарова д.18.

Документы представить в суд посредством электронного сервиса «Мой арбитр».

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

Судья

**Ю.О. Шестопалова**

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование организации-реквизиты организации


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.06.2024, поступившего на рассмотрение 20.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Кадастровый номер:	50:29:0000000:49768
Номер кадастрового квартала:	50:29:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2014
Всего листов выписки: 9	

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1651-129; Условный номер 50:29:07:00789:004
Местоположение:	Московская область, г.Воскресенск, ул.Коммуны, д.2, административное здание
Площадь:	375.7
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8516152.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:29:0072406:180
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия
 <p>документ подписан электронной подписью Сторожа: ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ» полное наименование организации-реквизиты организации РЕГИСТРАЦИЯ КОДАСТАВ И КАРТОГРАФИИ Должностной: с 27.06.2022 по 09.06.2024</p>	

Лист 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49768			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Плетан Кирилл Викторович	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 9
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49768			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Закрытое акционерное общество специализированное ремонтное предприятие "Центраремонт" -, ИНН: 5005000331, ОГРН: 1025000927434 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-01.29-05.2002-221.1 01.07.2002 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 18.01.2024 16:16:52 50:29:0000000:49768-50.215:2024-10 не установлен не определено данные отсутствуют	Постановление судебного пристава-исполнителя Воскресенское РОСП, № 405189962/5003 (338981/23/50003-ИП), выдан 16.01.2024, Воскресенское РОСП данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют


 документ подписан  
 электронной подписью  
 Сергея Ивановича Соловьева и Алексея  
 Викторовича Федорова (Субъект государственной  
 регистрации, кадастра и картографии)  
 Дата подписания: 17.06.2024 10:18:00

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49768			
4,2	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>14.07.2023 08:48:29</p> <p>50:29:0000000:49768-50/133/2023-9</p> <p>не установлен</p> <p>не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя Воскресенского РОСПИ, № 384680143/5003 (137345/23/50003-ИП), выдан 10.07.2023, Воскресенское РОСПИ</p> <p>данные отсутствуют</p>	
4,3	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>17.04.2023 16:19:11</p> <p>50:29:0000000:49768-50/414/2023-8</p> <p>не установлен</p>	



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Задание		Задание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800		24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
4.5	<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	50:29:0000000:49768	<p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>22.09.2022 09:56:54</p> <p>50:29:0000000:49768-50:414:2022-6</p> <p>не установлен</p> <p>не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества, № 10-41/13066, выдан 07.09.2022, ИФНС России по г. Воскресенску Московской области</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
4.6	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p>	50:29:0000000:49768-50:112:2022-5	<p>Запрещение регистрации</p> <p>15.06.2022 14:21:35</p>

Служба государственной регистрации недвижимости Московской области  
 Федеральное агентство по техническому регулированию и интеллектуальной собственности  
 Московская область, Воскресенский район  
 Дата создания: 17.06.2022 10:18:00

документ подписан  
 электронной подписью  
 Службы государственной регистрации недвижимости Московской области

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49768			
11	Противопризнаки и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
24.06.2024г. № КУВН-001/2024-164567800		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49768		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ках)		
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	


 Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Стороны: ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ» и ООО «ИП  
 ПОДЪЕМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И КОМПОНЕНТЫ»  
 ПУБЛИЧНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «САМООПРЕДЕЛЯЮЩИЙСЯ  
 КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР В ОБЛАСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
 ДОКУМЕНТАЦИИ»

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ФИО
---------------------------	--------------------------	--------------------

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2023, поступившего на рассмотрение 14.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:8448			
Номер кадастрового квартала: 50:29:0072406			
Дата присвоения кадастрового номера: 27.07.2012			

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 012:006-10934; Идентификационный номер 6-10934; Условный номер 50:29:07:00791:001
Местоположение:	Московская область, г-н Воскресенский, г. Воскресенск, ул. Пишуга, д.2
Площадь:	717.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7429806.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:29:0072406:180
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:29:0000000-42966
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

 <p>документ подписан электронной подписью Стороны: Московская область - филиал ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Датировано: 14.07.2023 10:08:24Z</p>	<p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	---

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:3448			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
Статус земли об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получитель выписки:			

данные отсутствуют

данные отсутствуют

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.

Павел Кирилл Викторович



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:8448			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество специализированное ремонтное предприятие "Центрремонт" -, ИНН: 5005000331, ОГРН: 1025000927434
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-01.29-05.2002-221.5 01.07.2002 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		
	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.07.2023 08:48:29
	номер государственной регистрации:		50:29:0000000:8448-50/133/2023-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Воскресенского РОСП, № 384680143/5003 (137345/23/50003-ИП), выдан 10.07.2023, Воскресенское РОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



Задание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:8448			
4.2	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации;</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>17.04.2023 16:19:11</p> <p>50:29:0000000:8448-50:414/2023-8</p> <p>не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 376212915/5003 32945/23/50003-ИП, выдан 11.04.2023, Воскресенское ЮСП</p> <p>данные отсутствуют</p>	
4.3	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Залог в качестве меры пресечения</p> <p>07.02.2023 09:12:40</p> <p>50:29:0000000:8448-50:112/2023-7</p>	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:3448			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрайонная Исполнительная Федеральная налоговая служба № 18 по Московской области, ИНН: 5005001649, ОГРН: 1045012650011	
	лицам персональным данным физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 4, выдан 16.05.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.09.2022 09:56:54	
	номер государственной регистрации:	50:29:0000000:3448-50:14:2022-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества, № 10-41/13066, выдан 07.09.2022, ИФНС России по г. Воскресенску Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:3448			
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
4,5	вид:	Запрещение регистраци	
	дата государственной регистрации:	15.06.2022 14:21:35	
	номер государственной регистрации:	50:29:0000000:3448-50/112/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества ЗАО СРП "Централтрейдинг", № 10-41/07786, выдан 27.05.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Завяленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

Документ подписан  
электронной подписью  
Сторога: ЖЕЧУТОВА СЕВЕРИНА АНАТОЛИЯ  
ПОДПИСЬ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО  
РЕГУЛИРОВАНИЯ КОДЕКСТА И КАРТЕРИИ  
Датозапись: 17.07.2023 10:08:24Z

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 6
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162263474	Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер:	50:29:0900000:8448
Схема расположения объекта недвижимости (места объекта недвижимости) на земельном участке(ках)	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сторожица Александровича Сергея Александровича  
 ПОДПИСИ В ФЕДЕРАЛЬНОМ СЛУЖБЕЛЬНОМ ОБЪЕКТЕ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.07.2022 по 08.08.2023

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:00900000:8448			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	413364.34	2266465.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	413361.53	2266478.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	413313.55	2266467.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	413314.31	2266463.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	413312.97	2266463.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	413313.7	2266460.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	413315.03	2266460.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	413316.36	2266454.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	413364.34	2266465.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздел 5.1-2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162263474			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:3448			

3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Номера характеристик точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сторожа Жилищно-коммунального отдела  
Подольского городского округа Московской области  
РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВОГО УПРАВЛЕНИЯ  
Датасоздания: 17.07.2023 10:08:24Z

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Этажи		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162263474		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 50:29:0000000:8448		
Номер этажа (этажей): 01		



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДЛЖНОСТИ

ИННОВАЦИИ, ФИЗИЧЕСКИ



Лист 2

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 2
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162260570		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49916		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		
Сведения о кадастровом инженере:		
Статус записи об объекте недвижимости:		
Особые отметки:		
Получитель выписки:		

данные отсутствуют  
 Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  
 Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.  
 Платеж Кирилл Викторович



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДЛЖНОСТИ  
 ИМЕНИ, ФАМИЛИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

		Задание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162260570		50:29:0000000:49916	
Кадстровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество специализированное ремонтное предприятие "Центраремонт" -, ИНН: 5005000331, ОГРН: 1025000927434
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-01.29-05.2002-221.3 01.07.2002 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.07.2023 08:48:29
	номер государственной регистрации:		50:29:0000000:49916-50/133:2023-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Воскресенского РОСП, № 384680143/5003 (137345/23/50003-ИП), выдан 10.07.2023, Воскресенское РОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют


 Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Сергея Ивановича Мельникова  
 Полное наименование должности:  
 Регистрации, кадастра и картографии  
 Дата документа: 17.07.2023 10:08:24Z

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2; 5	Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162260570		50:29:0000000:49916	
Кадастровый номер:		50:29:0000000:49916	
4,2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости.</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>17.04.2023 16:19:11</p> <p>50:29:0000000:49916-50:414/2023-8</p> <p>не установлен</p> <p>не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 376212915/5003 32945/23/50003-ИП, выдан 11.04.2023, Воскресенское ЮОСП</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Залог в качестве меры пресечения</p> <p>07.02.2023 09:12:40</p> <p>50:29:0000000:49916-50:112/2023-7</p> <p>не установлен</p>	<p>Всего листов выписки: 7</p>
4,3			



Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162260570			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49916			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрайонная Исполнительная Федеральная налоговая служба № 18 по Московской области, ИНН: 5005001649, ОГРН: 1045012650011	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 4, выдан 16.05.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4,4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.09.2022 09:56:54	
	номер государственной регистрации:	50:29:0000000:49916-50:414/2022-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества, № 10-41/13066, выдан 07.09.2022, ИФНС России по г. Воскресенску Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
18.07.2023 г. № КУ В И - 001/2023-162260570		18.07.2023 г. № КУ В И - 001/2023-162260570	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
4,5	<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	50:29:0000000:49916	<p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>15.06.2022 14:21:35</p> <p>50:29:0000000:49916-50/112/2022-5</p> <p>Не установлен</p> <p>Не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества ЗАО СРП "Централэревинг", № 10-41/07786, выдан 27.05.2022</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
5	Договора участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Завяленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют


 Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Сторожа: ЖЕЧУТОВА СЕВЕРИНА АНАСТАСИЯ  
 ПОДКАМЕРЩИЦА ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБОВОГО ЦЕНТРА  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Дата подписания: 17.07.2023 10:08:24Z

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2; 5	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162260570			
Кадастровый номер: 50:29:0000000:49916			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о рождении в отношении зарегистрированного лица;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости.	данные отсутствуют	



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование организации государственной службы

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 14.07.2023, поступившего на рассмотрение 14.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
18.07.2023г. № КУВИ-001/2023-162268692			
Кадастровый номер: 50-29-0072209-132			
Номер кадастрового квартала: 50-29-0072209			
Дата присвоения кадастрового номера: 04.04.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1651-129; Условный номер 50-29-07-00789-005		
Местоположение:	Московская область, г.Воскресенск, ул.Коммуны, д.2		
Площадь:	37,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	240326,91		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		


 Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Сторожа: ЖЕЧУВТОВАЛЕГОЛОСТУСОВА АН  
 ПОДКАЗНИКОВА ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБОВОГО УЧАСТКА  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Даты документа: 14.07.2023 10:08:24Z

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
18.07.2023г. № КУИИ-001/2023-162268692			
Кадастровый номер: 50:29:0072209:132			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получитель выписки:			
данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.			
Платеж Кирилл Викторович			



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДЛЖНОСТИ \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

		Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 7		
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162268692		50:29:0072209:132			
Кадстровый номер:					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество специализированное ремонтное предприятие "Центрремонт" -, ИНН: 5005000331, ОГРН: 1025000927434		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-01.29-05.2002-221.2 01.07.2002 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1	вид:	Запрещение регистрации			
	дата государственной регистрации:	14.07.2023 08:48:29			
	номер государственной регистрации:	50:29:0072209:132-50.133:2023-9			
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено			
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют			
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Воскресенское РОСП, № 384680143/5003 (137345/23/50003-ИП), выдан 10.07.2023, Воскресенское РОСП			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			



Задание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162268692			
Кадастровый номер: 50:29:0072209:132			
4,2	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>17.04.2023 16:19:11</p> <p>50:29:0072209:132-50:414/2023-8</p> <p>не установлен</p> <p>не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 376212915/5003 32945/23/50003-ИП, выдан 11.04.2023. Воскресенское ЮОСП</p> <p>данные отсутствуют</p>	
4,3	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Залог в качестве меры пресечения</p> <p>07.02.2023 09:12:40</p> <p>50:29:0072209:132-50:112/2023-7</p> <p>не установлен</p>	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
18.07.2023 г. № КУВН-001/2023-162268692			
Кадастровый номер: 50:29:0072209:132			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрайонная Исполнительная Федеральная налоговая служба № 18 по Московской области, ИНН: 5005001649, ОГРН: 1045012650011	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 4, выдан 16.05.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4,4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.09.2022, 09:56:54	
	номер государственной регистрации:	50:29:0072209:132-50.414/2022-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества, № 10-41/13066, выдан 07.09.2022, ИФНС России по г. Воскресенску Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Задание		Задание	
Лист № 4 раздела 2		Лист № 4 раздела 2	
Всего листов раздела 2: 5		Всего листов раздела 2: 5	
Всего листов выписки: 7		Всего листов выписки: 7	
18.07.2023 г. № КУВИ-001/2023-162268692			
Кадастровый номер: 50:29:0072209:132			
4,5	<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>15.06.2022 14:21:35</p> <p>50:29:0072209:132-50:112:2022-5</p> <p>Не установлен</p> <p>Не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Уведомление об ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества ЗАО СРП "Централтрейдинг", № 10-41/07786, выдан 27.05.2022</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5	Договора участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Завяленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	


 Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Сторого: ЖЕЧУТОВА СЕВЕРИОСТА СЮРАМ  
 ПОДЛЕЖИ ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КОДИФИКАЦИИ И КАРТИРОВАНИЯ  
 Дата подписания: 17.07.2023 10:08:24Z

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2; 5	Всего разделов 2	Всего листов выписки 7
18.07.2023г. № КУВН-001/2023-162268692			
Кадастровый номер: 50:29:0072209:132			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращивании права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости.	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ ИМЯ ИМЕННОСТИ ДОЛЖНОСТИ

ИМЯ ИЛИ ИМЕНИ, ФАМИЛИЯ

Российская Федерация  
Московская область

Государственное унитарное предприятие  
Воскресенское районное бюро технической инвентаризации

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)  
назначения (кроме линейных объектов)

#### Административное здание

(Наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Воскресенск  
Улица Коммуны  
№ здания (участка) 2

Инвентарный номер	1651-129					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «09» июня 2001г.

«Согласовано»



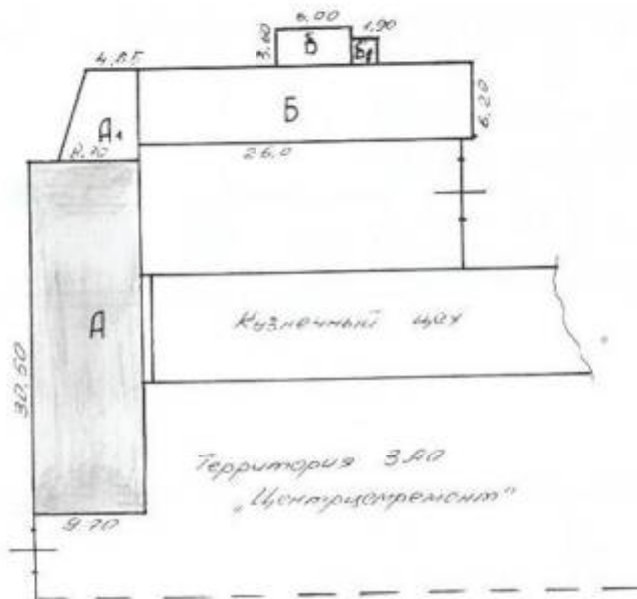
Начальник РБТИ







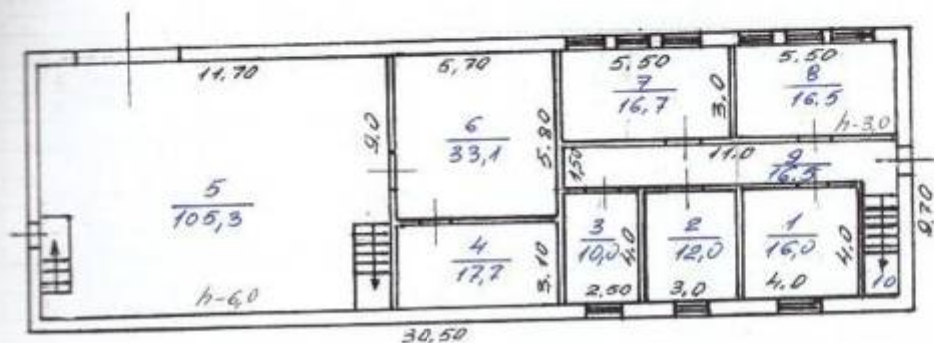
Воскресенские Коммуны 2



Масштаб 1:500

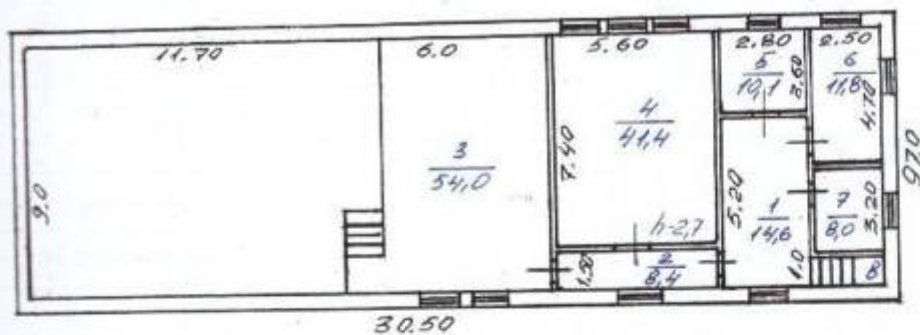
ПОСЛАВЕНСКИЙ  
УЛЬЯНОВСКИЙ  
Воскресенские Коммуны А 2

I ЭТАЖ



Пл.м. А

II ЭТАЖ



Москов. 1133

Экспликация к плану строения

Коммерсы

дом № 2 гор. (пос.) Воскресенск

квартал №

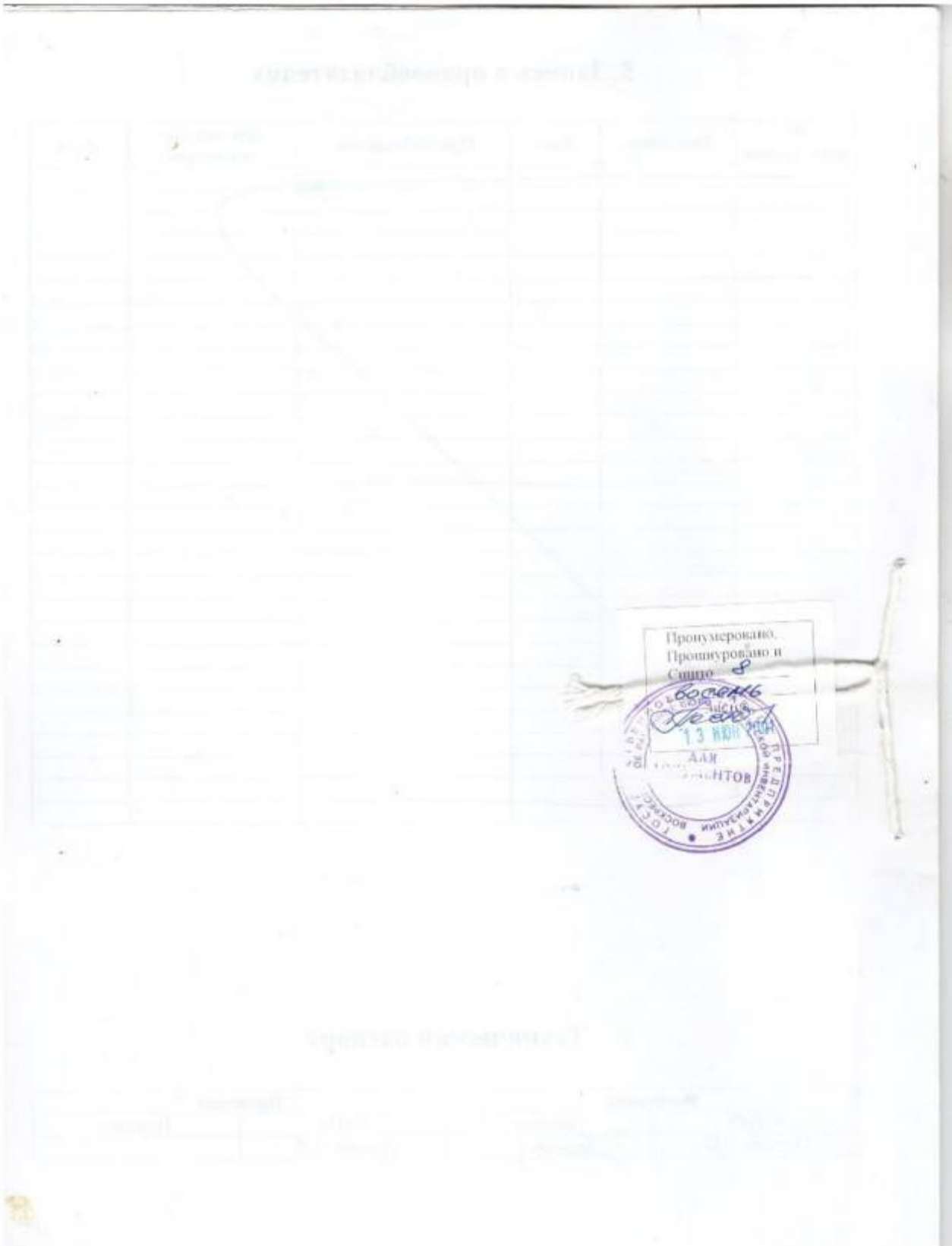
№ п/п	Назначение помещений	Формула для подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру кв. м.								Площадь по плану по проекту	Высота помещений
			общая	включая балконы, лоджии	основная	включая лестничные площадки	включая чердачные помещения	включая подвальные помещения	включая помещения под навесом	включая помещения под вышкой		
а	б	в	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
I	1	Комната проём	16,0									3,0
		двери										-
	2	Комната проход	12,2									-
	3	ЛНВ	10,0									-
	4	Кладовая	17,7									-
	5	Гараж	105,3									6,0
	6	Кладовая	32,1									3,0
	7	Раздевалка	16,5									-
	8	Инструментальный	16,5									-
	9	Коридор		16,5								-
10	Лит. китая		4,2								-	
		Итого по I этажу	227,3	20,7								247,8
II	1	Коридор		4,6								2,20
	2	" "		8,4								-
	3	Инструментальный	54,0									-
	4	Красный столик	91,4									-
	5	Кабина	10,1									-
	6	" "	11,8									-
	7	" "	8,0									-
	8	Лит. китая		2,6								-
		Итого по II этажу:	125,3	2,6								127,9
		Итого по лит. А:	352,9	23,3								376,2

Техник *Суров*

Контролер







Российская Федерация  
Московская область

Государственное унитарное предприятие  
Воскресенское районное бюро технической инвентаризации

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)  
назначения (кроме линейных объектов)

### Бойлерная

(Наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район

Город (др. поселение) Воскресенск

Улица Коммуны

№ здания (участка) 2

Инвентарный номер	1651-129					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «09» июня 2001г.

«Согласовано»



Начальник БТИ





## 2. Общие сведения

1. Назначение – административно-производственное

2. Местонахождение – Московская область

г. Воскресенск

улица Коммуны

д.2

лит. А1

3. Год ввода в эксплуатацию – 1981г.

4. Фундамент – ж/бетонный

Стены – кирпич «бессер»

Перегородки – кирпич «бессер»

Перекрытия – ж/бетонные плиты

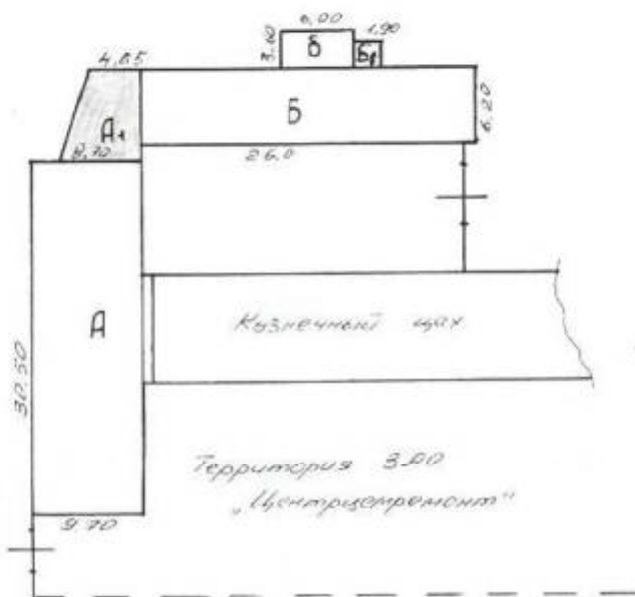
Полы – бетонные

Крыша – мягкая, рулонная

### ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТКА

г. Воскресенск по Коммуны ул.д.№ 2



Масштаб 1:500



Экспликация к плану строения

*Коттеджи*

дом № *2* гор. (пос.) *Воскресенск*

квартал №

№ п/п	Назначение помещений	Формула для подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру кв. м								Площадь по плану	Высота этажа	
			основная	вспомогательная	подвальная	вспомогательная	подвальная	вспомогательная	подвальная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	<i>Бойлерная</i>											<i>37,9</i>	<i>3,2</i>
		<i>Итого по листу Б</i>										<i>37,9</i>	

Техник *Степан*

Контролер







-1-

Российская Федерация  
Московская область

Государственное унитарное предприятие  
Воскресенское районное бюро технической инвентаризации

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)  
назначения (кроме линейных объектов)

### Бытовой корпус

(Наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район

Город (др. поселение)

Воскресенск

Улица

Коммуны

№ здания (участка)

2

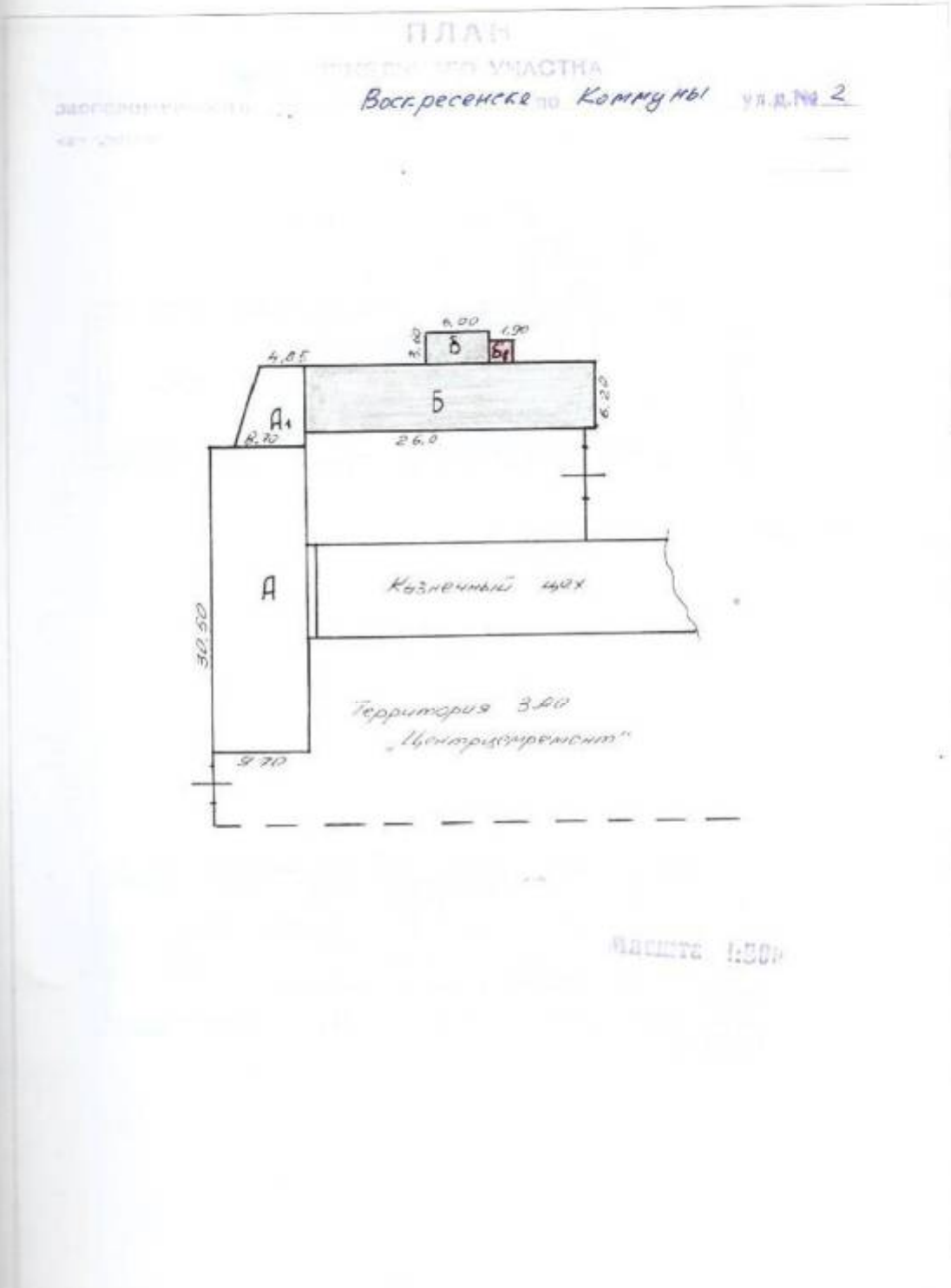
Инвентарный номер	1651-129					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «09» июня 2001г.



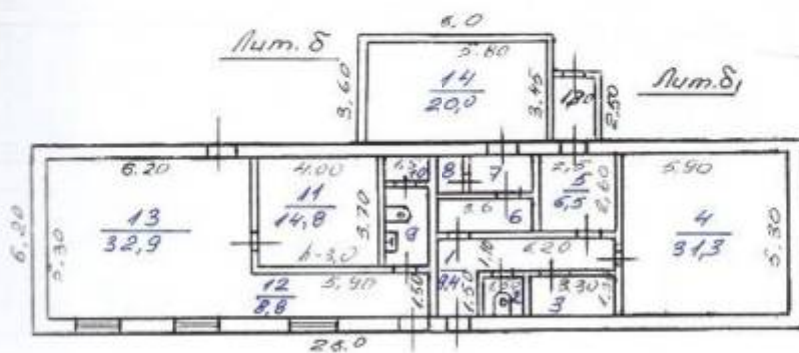




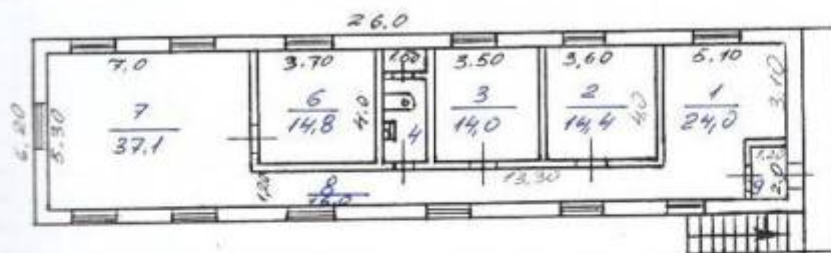


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ

техподпись в год (мес.) \_\_\_\_\_



Лит. Б



Масштаб 1:200

Экспликация к плану строения

Коммуны

дом № 2 гор. (пос.) Воскресенск

квартал №

Этаж по плану	Этаж - назначение	Множественность помещений в эт. по назначению	№ по плану	Назначение помещения	Формулы для расчета площади	Площадь по внутреннему обмеру кв. м								Площадь по плану	Высота потолка					
						основная	вспомогат.	общая	вспомогат.-технич.	основная	вспомогат.-технич.	общая	вспомогат.-технич.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
5	1		1	коридор				9,4									3,0			
			2	туалет				2,0										2,0		
			3	Душевая					4,3										2,0	
			4	Бассейн					3,3										2,0	
			5	Порилка					6,5										2,0	
			6	Каннота отвода					4,3										2,0	
			7	- "					3,1										2,0	
			8	- "					1,0										2,0	
			9	Санузел							3,5									2,0
			10	Пособное пом.							1,2									2,0
			11	Душевая						14,8										2,0
			12	Коридор							8,8									2,0
			13	Раздевалка							32,9									2,0
			5	1		14	Каннота отвода				20,0									2,0
			5	1		15	Тамбур				4,1									2,0
Итого по I этажу:						182	23,9									147,2				
5	2		1	Раздевалка				24,0										3,0		
			2	Каннота				14,0										2,0		
			3	- "					14,0									2,0		
			4	Санузел						4,5									2,0	
			5	Пособное пом.						1,2									2,0	
			6	Душевая						14,8									2,0	
			7	Раздевалка						37,1									2,0	
			8	Коридор							16,0								2,0	
			9	Тамбур							3,4								2,0	
Итого по II этажу:						104,3	24,1									128,4				
Всего по плану Б.Б.Д.:						286,5	53,1										275,6			

Техник

*[Signature]*

Контролер











Особые отметки

Особые отметки

Идентификационный номер транспортного средства: **С00 "Томп АБТ"**  
**АВТОМОБИЛЬ 127238 ПЕВЕРКА Т.Р. МОСКВА Ш. ДИНА**  
**ТРЕВЕРСКОЕ, ДОН. СЕРИЯ 2.1**  
 Дата регистрации (передачи): **21.02.11**  
 Адреса на начало observations: **110-07-003-002910 МОСКВА**  
**12514938**



Государственный регистрационный знак: **С00**  
 Дата регистрации: **21.02.11**  
 Выдано ТРМД: **21.02.11**  
 М. П. **Подпись**  
 Отметка о снятии с учета: **Подпись**  
 Дата снятия с учета: **М. П.**

Наименование (Ф.И.О. владельца): **ПЕВЕРКА Т.Р. МОСКВА Ш. ДИНА**  
 Адрес: **110-07-003-002910 МОСКВА**  
 Дата приобретения транспортного средства: **21.02.11**  
 Адрес, по которому осуществляется регистрация: **110-07-003-002910 МОСКВА**  
 Подпись и печать государственного инспектора безопасности дорожного движения: **Подпись**  
 Подпись и печать государственного инспектора безопасности дорожного движения: **Подпись**  
 Свидетельство о регистрации ТС: **№**  
 Государственный регистрационный знак: **С00**  
 Дата регистрации: **21.02.11**  
 Выдано ТРМД: **21.02.11**  
 М. П. **Подпись**  
 Отметка о снятии с учета: **Подпись**  
 Дата снятия с учета: **М. П.**

Особые отметки

Особые отметки



Самостоятельно о регистрации: **С00**  
**РЕГИСТРАЦИЯ УЧЕТ НЕ ВЕДЕТСЯ В ПЕРИОД ПЕРВОГО СРОКА СРОК 45 ДН 05/02/11**  
 Дата регистрации: **21.02.11**  
 Выдано ТРМД: **21.02.11**  
 М. П. **Подпись**  
 Отметка о снятии с учета: **Подпись**  
 Дата снятия с учета: **М. П.**

Наименование (Ф.И.О. владельца): **ПЕВЕРКА Т.Р. МОСКВА Ш. ДИНА**  
 Адрес: **110-07-003-002910 МОСКВА**  
 Дата продажи (передачи): **21.02.11**  
 Адрес, по которому осуществляется регистрация: **110-07-003-002910 МОСКВА**  
 Подпись и печать государственного инспектора безопасности дорожного движения: **Подпись**  
 Подпись и печать государственного инспектора безопасности дорожного движения: **Подпись**  
 Свидетельство о регистрации ТС: **№**  
 Государственный регистрационный знак: **С00**  
 Дата регистрации: **21.02.11**  
 Выдано ТРМД: **21.02.11**  
 М. П. **Подпись**  
 Отметка о снятии с учета: **Подпись**  
 Дата снятия с учета: **М. П.**





Идентификационный номер (VIN) автомобиля

Общие отметки

Адрес \_\_\_\_\_

Дата продажи (покупки) \_\_\_\_\_

Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись покупателя/продавца \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС \_\_\_\_\_

Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_

Дата регистрации \_\_\_\_\_

Выданно ГИБДД \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_

Дата снятия с учета \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Идентификационный номер (ф. и. о.) собственника \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_

Дата продажи (покупки) \_\_\_\_\_

Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись покупателя/продавца \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС \_\_\_\_\_

Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_

Дата регистрации \_\_\_\_\_

Выданно ГИБДД \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_

Дата снятия с учета \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Общие отметки

Идентификационный номер (ф. и. о.) собственника \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_

Дата продажи (покупки) \_\_\_\_\_

Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись покупателя/продавца \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС \_\_\_\_\_

Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_

Дата регистрации \_\_\_\_\_

Выданно ГИБДД \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_

Дата снятия с учета \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Идентификационный номер (ф. и. о.) собственника \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_

Дата продажи (покупки) \_\_\_\_\_

Документ на право собственности \_\_\_\_\_

Подпись покупателя/продавца \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации ТС \_\_\_\_\_

Государственный регистрационный знак \_\_\_\_\_

Дата регистрации \_\_\_\_\_

Выданно ГИБДД \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

Отметка о снятии с учета \_\_\_\_\_

Дата снятия с учета \_\_\_\_\_

М. П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

50 СК 367102

СОВСТВЕННИК (владелец)  
ЗАО СРП "ЦЕНТРЕМРЕМОНТ"  
ЗАО СРП "TSENTRISEMREONT"

Республика, край, область  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
Район ВОСКРЕСЕНСКИЙ  
Нас. пункт ВОСКРЕСЕНСК Г.  
Улица ГИГАНТА  
Дом 1 кор. кв.  
Особые отметки  
С/С № 249813753, ЭКСПЛОАТ. № ИРМ СТРЕЛКОВЫЙ ОБОИ

Владелец ИИВДА ВОСКРЕСЕНСКОГО УВД  
М. П. Подпись  
28 февраля 2008 г.

50 СК 367102

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС  
CERTIFICAT D'IMMATICULATION

Регистрационный знак E146PK150  
Идентификационный номер (VIN)  
XU369812M70RW9007  
Марка, модель КС-6478 (КС-6478)  
Тип ТС ГРУЗОВОЙ  
Категория ТС (ABCD, прицепа) C  
Год выпуска ТС 2007  
Модель двигателя 740.30-260  
Двигатель № 72426175  
Шасси (рама) № XU980291070RW9007  
Кузов (коляска) № 2043563  
Цвет ОРАНЖЕВЫЙ  
Мощность двигателя, кВт/л. с. 180,1/245,0  
Рабочий объем двигателя, см<sup>3</sup> 10850  
Паспорт серия 34М № 724306  
Разрешенная max масса, кг 37725  
Масса без нагрузки, кг 36980

50 СК 367102