Аудит интеллект
аудиторско-консультационная фирма

125581, г. Москва, ул. Лавочкина, дом 34, помещение №1, комн.1-18
тел. 8 (495) 507-90-56; 8 (495) 454-31-28; 8 (495) 454-84-63; 8 (495) 454-80-86
e-mail: info@audit-intellect.ru

ОТЧЕТ № ОН-2010-18

об оценке рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна

Дата определения стоимости:
16 октября 2018 г.

Дата составления Отчета:
26 ноября 2018 г.

Москва, 2018 год

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Порядковый № отчета	№ ОН-2010-18
Дата оценки (дата определения стоимости)	16 октября 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	16 октября 2018 г.
Дата составления отчета	26 ноября 2018 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор № ОН-2010-18 от 05 сентября 2018 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: Представлена в Табл. 1.1. Состав и характеристики объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Подходы к оценке			Примечание
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	**Земельные участки общей площадью 205 990 кв.м,**	Не применялся	7 931 000	Не применялся	Как незастроенный
2	**Объекты недвижимости – здания и сооружения (ОКС) в кол-ве 35 ед.**	Не применялся	67 827 000	61 055 000	Без учета стоимости земельного участка
3	**Объект недвижимости - Сооружение - автомобильная дорога**	1 213 814	Не применялся	Не применялся	Входит в состав объектов недвижимости в кол-ве 35 ед..
4	**Объекты движимого имущества**	14 908 000	Не применялся	Не применялся	

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость оцениваемого имущества, определенная по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

87 280 000 руб. РФ
(Восемьдесят семь миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей РФ.

В том числе:

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 205 990 кв.м, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

7 931 000 руб.
(Семь миллионов девятьсот тридцать одна тысяча) рублей

В том числе пообъектно:

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадь 194179 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	7 476 000
Земельный участок, площадь-3055 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:26, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	118 000
Земельный участок: площадь -8756 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка	337 000

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб.
50:24:0010104:27, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	
Рыночная всего, руб.	7 931 000

Рыночная стоимость объектов недвижимости в количестве 35 ед., по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

64 441 000 руб.

(Шестьдесят четыре миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей.

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, Птичник №1, обшей площадью по внутреннему обмеру 1 828,9 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 1 Б	2 211 332
2	Нежилое здание Птичник № 2, общей площадью по внутреннему обмеру 1 829,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 2Б	2 256 708
3	Нежилое здание, птичник № 3, общей площадью но внутреннему обмеру 1824,3 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, кирпич, литера 3Б	3 295 588
4	Нежилое здание, птичник № 4, общей площадью по внутреннему обмеру 1822,7 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 4Б	2 544 896
5	Нежилое здание: Птичник № 5, общей площадью по внутреннему обмеру 1 821,8 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 5Б	2 113 815
6	Нежилое здание-Птичник № 6, общей площадью по внутреннему обмеру 1 825,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 6Б	2 118 120
7	Нежилое здание-Птичник № 7, общей площадью по внутреннему обмеру 2 729,6 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 7Б	3 239 598
8	Нежилое здание - Птичник № 8, общей площадью по внутреннему обмеру 2 709,5 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 8Б	3 613 236
9	Нежилое здание-птичник общей площадью по внутреннему обмеру 2 718,4 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, кирпич, литера 9Б	3 766 966
10	Нежилое здание - Птичник № 10, общей площадью по внутреннему обмеру 2 702,4 кв. м., описание объекта — двухэтажное здание с пристройками, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 10Б	3 736 554
11	Нежилое здание - Птичник № 11, общей площадью по внутреннему обмеру 2 695,5 кв., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 11Б	3 642 760
12	Нежилое здание-Птичник № 12. общей площадью по внутреннему обмеру 2 670,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное здание, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 12Б	3 609 509
13	Нежилое здание - Птичник № 13, общей площадью по внутреннему обмеру 1 292,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 13Б	1 616 572
14	Нежилое здание -Птичник № 14, общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 14Б	2 480 560
15	Нежилое здание - Птичник № 15, общей площадью по внутреннему обмеру 2 700,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал мен— железобетонные панели, литера 15Б	2 480 560
16	Нежилое здание - Птичник № 16, общей площадью по внутреннему обмеру 2 719,0 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 16Б	3 797 781
17	Нежилое здание - Птичник № 17, общей площадью по внутреннему обмеру 2 667,0 кв. м., описание объекта— одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 17Б	2 471 965
18	Нежилое здание- Птичник № 18, общей площадью по внутреннему обмеру 1 289,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 18Б	2 471 965

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
19	Нежилое здание - Лаборатория, общей площадью по внутреннему обмеру 152,8 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпичные	1 612 817
20	Нежилое здание -трансформаторная подстанция-199, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 20Б	75 116
21	Нежилое здание -Трансформаторная подстанция-198, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с навесом, материал стен— кирпич, литера 21Б	101 572
22	Нежилое здание -Кормоцех, общей площадью по внутреннему обмеру 703,0 кв. м., описание объекта — двухэтажное, с пристройками, материал стен— кирпич, литера 22Б, 22Б1, 22Б2.	720 837
23	нежилое здание - Котельная цеха № 3, общей площадью по внутреннему обмеру 346,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 23Б	915 802
24	нежилое здание-старый убойный цех, общей площадью но внутреннему обмеру 1 860,1 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с основными пристройками и холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 24Б, 24Б1, 24Б2, 2462, 246, 2461,2463.	1 907 296
25	Нежилое здание - Подсобные помещения, общей площадью по внутреннему обмеру 886,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 25Б.	638 360
26	Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 27Б.	993
27	Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 28Б.	5 361
28	Нежилое здание-Навес для опилок, общей площадью но внутреннему обмеру 867,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера ЗОБ.	21 517
29	Нежилое здание - Инкубатор, общей площадью но внутреннему обмеру 1 477,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 31 Б.	1 798 308
30	Сооружение - навозохранилище, общей площадью по наружному обмеру 5 393,8 кв. м., описание объекта — из железобетонных блоков, материал стен— железобетонные блоки, литера Г.	1 031 837
31	Сооружение - ограждение цеха № 3, протяженностью 1686,20 м., описание объекта, материал— железобетонный и металлический забор с металлическими воротами , литера 1, 2,3, 4,	570
32	Сооружение - автомобильная дорога, протяженностью 674,9 м., описание объекта: материал — без покрытия (протяженностью 62м,, шириной 5,25м), железобетонное покрытие (протяженностью 612,9 м, шириной 7,6м).	277 871
33	Нежилое здание - водонапорная башня, общей площадью 25.,1 кв.м., материал стен— кирпич, литера 26Б.	33 634
34	Нежилое здание -новый убойный цех, общей площадью по внутреннему обмеру 2 815,5 кв. м., описание объекта-одноэтажное, с пристройкой и навесом, материал стен— железобетонные шипы, литера 29Б, 29Б1, 296.	3 830 054
35	Сооружение (ворота) 7,2 кв. м.	570
	Итого	64 441 000

Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, полученная в рамках затратного подхода к оценке, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

14 908 000 руб. РФ

(Четырнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч) рублей РФ

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9 327

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	7 117
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	229 681
42	Система сбора, обработки и управления технологиеским процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	119 150
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	43 610
44	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	369 362
45	Система водопровода и канализации	1 249 079
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)	275 286
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	621 130
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	398 755
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	398 755
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	1 079 505
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	602 687
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	512 771
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	681 863
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	139 100
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	794 966
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	83 460
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	56 648
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	56 648
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	128 368
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	718 871
61	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	602 452
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	84 794
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	47 108
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	126 673
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	103 120
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	12 366
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	65 951
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	354 685
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	288 735
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	33 859
71	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1 198 197
72	Комлект шкафов управления 1 100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количесвте 30 шт. (из них 22 шт.-укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. -разобраны), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	1 430 507
73	Комплекс шкафов управления 2 200-АС-247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения), адрес: МО, Оре-	635 330

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб
	хово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	
74	**Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3**	290 909
75	**Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3**	146 374
76	**Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный**	616 831
77	**Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот**	294 219
Итого		**14 908 000**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки по назначению, отличному от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным;
- По информации Заказчика предполагаемое использование результатов оценки - продажа на торгах в рамках конкурсного производства;
- Реализация земельных участков, находящихся в собственности, НДС не облагается (ст. 149 НК РФ).
- В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ). Исходя из определения рыночной стоимости, приведенного в ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", последняя представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. При этом оцениваемое имущество должно быть представлено на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов.

Содержание

Стр.

1. Общие сведения 9
1.1. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 9
1.2. Задание на оценку 10
1.3. Заявление о соответствии (сертификат качества) 17
1.4. Применяемые стандарты оценки 17
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 18
1.6. Обоснование видов оцениваемой стоимости 19
1.7. Последовательность определения стоимости объекта оценки 19
1.8. Применяемые в Отчете термины и определения 20
2. Точное Описание объекта оценки 23
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
Износ и устаревание объекта оценки 32
2.3. Описание местоположения объекта оценки 33
2.4. Анализ ликвидности объекта оценки 36
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 38
3. Анализ рынка объекта оценки 39
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 39
3.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки 44
3.2.1. Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения Московской области 45
3.3. Сводный обзор стоимости недвижимости производственно-складского назначения Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года 48
3.4. Сводные данные о ценах предложения недвижимости производственно-складского назначения 50
3.5. Анализ рынка недвижимости Московского региона для объектов сельскохозяйственного назначения 55
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов 56
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 59
4.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки 59
4.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки 59
5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке 63
5.1. Описание процесса оценки стоимости объекта оценки 63
5.2. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости 63
5.3. Методология оценки недвижимости 66
5.4. Методы оценки земельных участков 72
5.5. Методология оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств 75
5.6. Обоснование выбора подходов и методов 77
5.7. Порядок определения стоимости объекта оценки 79
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки 80
6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода 80
6.1.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом 80
6.1.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (ОКС) 85
6.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 90
6.2.1. Общие положения 90
6.2.2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов 92
6.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода 99
6.3.1. Расчет стоимости объектов недвижимости затратным подходом 99
6.1. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом 102

6.2. Общие положения 102
6.3. Определение стоимости затрат на воспроизводство (замещение) 103
6.4. Определение совокупного износа оборудования 112
6.5. Расчет рыночной стоимости имущества 115
6.6. Согласование результатов оценки 125
7. Выводы и заключение о стоимости 131
8. Перечень используемых материалов 135
Приложения 136
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 137
Фотографии объекта оценки и скриншоты аналогов 180
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки 256

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Малодубенская Птицефабрика» (ООО «Малодубенская Птицефабрика»)
Сведения о Заказчике	ИНН/КПП: 5034027659 / 504201001 Юридический адрес: 141308, Московская обл., г. Сергиев Посад, микр. Семхоз, ул. Парковая, д. 3 Почтовый адрес: 123001, Москва, а/я 27 Расчетный счет: 40702810701400012439 в АО «АЛЬФА-БАНК» Кор. счет: 30101810200000000593 БИК 044525593 ОГРН 1065034030797
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Интеллект»
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 119313, г. Москва, ул. Лавочкина, дом 34, помещение №1, комн.1-18 ОГРН 1027700254009, дата присвоения 26.09.2002 г. Материальная ответственность Исполнителя перед Заказчиком ограничена размером страхового покрытия 100 миллионов рублей в соответствии с: Полисом страхования профессиональной ответственности № 0991R/776/90196/7, период страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., выданным ОАО «АльфаСтрахование».
Оценщик	Смирнова Анна Владимировна
Сведения об Оценщике	Диплом ПП №718876 от 19.04.2005 г. Удостоверение о повышении квалификации 760600006015, регистрационный №24380 от 03.06.2016 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000316-1 от 10.10.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» Член саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003013 Профессиональная деятельность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90197/7, срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет. Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. № 1, комн. 1-18, o3@audit-intellect.ru, 8 (495) 507-90-56
Оценщик	Никитин Роман Геннадьевич
Сведения об Оценщике	Государственный диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) ПП № 848479 от 28.04.2007 г., выдан Академией народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации Член саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков» (ООО «РОО»). Регистрационный номер в реестре оценщиков - № 004524 от 30.05.2008 г. Свидетельство о внесении в реестр № 0024487 от 09.10.2017 г. Квалификационный аттестат № 001836-1 от «29» декабря 2017 г. в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

	Квалификационный аттестат № 004919-2 от «15» марта 2018 г. в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» Профессиональная деятельность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», СПАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-121121/17/ 0321R/776/00001/7-004524 от «07» апреля 2017 г., срок действия с «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, лимит ответственности установлен в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей, лимит ответственности в отношении расходов на защиту устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 8 лет. Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. № 1, комн. 1-18 Email: o4@audit-intellect.ru
Оценщик	Полянская Василина Руслановна
Сведения об Оценщике	Диплом №772400404045 от 07.02.2014 г. Член Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Включена 25.04.2014 г. в реестр оценщиков за регистрационным № 008979. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытом акционерном обществе «АльфаСтрахование», полис страхования № 0991R/776/70025/7, срок действия с 26.03.2017 г. по 25.03.2018 г. включительно. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №004916-1 от 15.03.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №010799-2 от 17.04.2018 г. Стаж оценочной деятельности 4 года. Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. № 1, комн. 1-18

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Оценка Объекта оценки выполнена и настоящий отчет составлен оценщиками, указанными в разделе 1.1. Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Степень участия специалистов в проведении оценки

Оценщик	Степень участия в проведении оценки
Смирнова Анна Владимировна	Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости
Никитин Роман Геннадьевич	Расчет рыночной стоимости движимого имущества
Полянская Василина Руслановна	Оформление отчета

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Полный перечень объектов имущества представлен в Табл. 1.1

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для идентификации	Полный перечень объектов имущества представлен в Табл. 1.1
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации оборудования (при наличии таких активов)	См. Табл. 1.1
Местоположение объекта оценки	Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	См. Табл. 1.1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений) прав на Объект оценки	Залог
Субъект права	ООО «Малодубенская Птицефабрика»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа на торгах в рамках конкурсного производства
Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость)
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки достоверен исключительно в соответствии с целями проведения данной оценки, установленными заданием на выполнение работ по определению рыночной стоимости объекта в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Вид стоимости	Рыночная
Границы интервала стоимости	Оценщик не приводит свои суждения о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость.
Дата оценки	«16» октября 2018 г.
Срок проведения оценки	16 октября по 26 ноября 2018 г.
Степень детализации работ по осмотру машин и оборудования	Визуальный осмотр объекта оценки
Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования	Ограничения, связанные с осмотром объекта оценки, отсутствуют
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Использование Отчета возможно исключительно для вышеназванных целей и задач; - Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых; - Оценка проводится исходя из допущения отсут-

	ствия каких-либо обременений и требований третьих лиц в отношении объекта оценки; - Мнение Оценщиков относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, право собственности рассматривается как свободное от обременений.
Денежная единица для измерения стоимости	Рубль РФ
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть проведена с обязательным использованием Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в посл. ред.), Федеральных стандартов оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297), ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298), ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299); ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), ФСО №10 (Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО N 10)»), а также с обязательным использованием стандартов СРО оценщиков.
Требования к отчету об оценке	1. Результаты оценки предоставляются Заказчику в виде письменного Отчета об оценке в 2 (Двух) экземплярах. 2. Язык, на котором составляется отчет: Русский

Источник информации: Форма задания на оценку (Задание на оказание оценочных услуг в Приложении №1 к Договору возмездного оказания услуг № ОН-2010-18 от 05 сентября 2018 г.)

Табл. 1.1. Состав и характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во	Кадастровый номер	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инв. описи
1	Нежилое здание, Птичник №1, обшей площадью по внутреннему обмеру 1 828,9 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 1 Б	1	50:24:0000000:6236	1970	МП 001
2	Нежилое здание Птичник № 2, общей площадью по внутреннему обмеру 1 829,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 2Б	1	50:24:0000000:12083	1970	МП 002
3	Нежилое здание, птичник № 3, общей площадью но внутреннему обмеру 1824,3 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, кирпич, литера 3Б	1	50:24:0000000:12067	1966	МП 003
4	Нежилое здание, птичник № 4, общей площадью по внутреннему обмеру 1822,7 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 4Б	1	50:24:0000000:12144	1970	МП 004
5	Нежилое здание: Птичник № 5, общей площадью по внутреннему обмеру 1 821,8 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 5Б	1	50:24:0000000:12082	1966-1970	МП 005
6	Нежилое здание-Птичник № 6, общей площадью по внутреннему обмеру 1 825,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 6Б	1	50:24:0000000:12066	1966-1970	МП 006
7	Нежилое здание-Птичник № 7, общей площадью по внутреннему обмеру 2 729,6 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 7Б	1	50:24:0000000:6218	1970	МП 007

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во	Кадастровый номер	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инв. описи
8	Нежилое здание - Птичник № 8, общей площадью по внутреннему обмеру 2 709,5 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 8Б	1	50:24:0000000:12092	1970	МП 008
9	Нежилое здание-птичник общей площадью по внутреннему обмеру 2 718,4 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, кирпич, литера 9Б	1	50:24:0000000:12089	1968	МП 009
10	Нежилое здание - Птичник № 10, общей площадью по внутреннему обмеру 2 702,4 кв. м., описание объекта — двухэтажное здание с пристройками, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 10Б	1	50:24:0000000:12132	1969	МП 010
11	Нежилое здание - Птичник № 11, общей площадью по внутреннему обмеру 2 695,5 кв., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 11Б	1	50:24:0000000:6194	1968	МП 011
12	Нежилое здание-Птичник № 12. общей площадью по внутреннему обмеру 2 670,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное здание, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 12Б	1	50:24:0000000:12090	1968	МП 012
13	Нежилое здание - Птичник № 13, общей площадью по внутреннему обмеру 1 292,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 13Б	1	50:24:0000000:6221	1969	МП 013
14	Нежилое здание -Птичник № 14, общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 14Б	1	50:24:0000000:6195	1970	МП 014
15	Нежилое здание - Птичник № 15, общей площадью по внутреннему обмеру 2 700,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал мен— железобетонные панели, литера 15Б	1	50:24:0000000:6195	1969	МП 015
16	Нежилое здание - Птичник № 16, общей площадью по внутреннему обмеру 2 719,0 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 16Б	1	50:24:0000000:6222	1970	МП 016
17	Нежилое здание -Птичник № 17, общей площадью по внутреннему обмеру 2 667,0 кв. м., описание объекта— одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 17Б	1	50:24:0000000:12091	1970	МП 017
18	Нежилое здание- Птичник № 18, общей площадью по внутреннему обмеру 1 289,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 18Б	1	50:24:0000000:6196	1969	МП 018
19	Нежилое здание - Лаборатория, общей площадью по внутреннему обмеру 152,8 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпичные	1	50:24:0000000:6201	1970	МП 019
20	Нежилое здание -трансформаторная подстанция-199, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 20Б	1	50:24:0000000:6229	1968	МП 020
21	Нежилое здание -Трансформаторная подстанция-198, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с навесом, материал стен— кирпич, литера 21Б	1	50:24:0000000:12095	1969	МП 021
22	Нежилое здание -Кормоцех, общей площадью по внутреннему обмеру 703,0 кв. м., описание объекта — двухэтажное, с пристройками, материал стен— кирпич, литера 22Б, 22Б1, 22Б2.	1	50:24:0000000:6249	1972, 1990	МП 022
23	Нежилое здание - Котельная цеха № 3, общей площадью по внутреннему обмеру 346,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен—	1	50:24:0000000:12123	1970	МП 023

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во	Кадастровый номер	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инв. описи
	кирпич, литера 23Б				
24	нежилое здание-старый убойный цех, общей площадью но внутреннему обмеру 1 860,1 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с основными пристройками и холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 24Б, 24Б1, 24Б2, 2462, 246, 2461,2463.	1		1970	МП 024
25	Нежилое здание - Подсобные помещения, общей площадью по внутреннему обмеру 886,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 25Б.	1	50:24:0000000:6191	1980	МП 025
26	Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 27Б.	1	50:24:0000000:6189	1980	МП 026
27	Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 28Б.	1	50:24:0000000:12108	1980	МП 027
28	Нежилое здание-Навес для опилок, общей площадью но внутреннему обмеру 867,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 30Б.	1	50:24:0000000:12084	1980	МП 028
29	Нежилое здание - Инкубатор, общей площадью но внутреннему обмеру 1 477,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 31 Б.	1	50:24:0000000:6220	1970	МП 029
30	Сооружение - навозохранилище, общей площадью по наружному обмеру 5 393,8 кв. м., описание объекта — из железобетонных блоков, материал стен— железобетонные блоки, литера Г.	1	50:24:0000000:6235	1980	МП 030
31	Сооружение - ограждение цеха № 3, протяженностью 1686,20 м., описание объекта, материал— железобетонный и металлический забор с металлическими воротами , литера 1, 2,3, 4,	1	50-50-24/011/2007-062	1970	МП 031
32	Сооружение - автомобильная дорога, протяженностью 674,9 м., описание объекта: материал — без покрытия (протяженностью 62м„ шириной 5,25м), железобетонное покрытие (протяженностью 612,9 м, шириной 7,6м).	1	50:242:0000000:14325	н/д	МП 032
33	Нежилое здание - водонапорная башня, общей площадью 25.,1 кв.м., материал стен— кирпич, литера 26Б.	1	50:24:0000000:12103	1980	МП 033
34	Нежилое здание -новый убойный цех, общей площадью по внутреннему обмеру 2 815,5 кв. м., описание объекта-одноэтажное, с пристройкой и навесом, материал стен— железобетонные плиты, литера 29Б, 29Б1, 296.	1	50:24:0000000:12121	1980	МП 034
35	Сооружение (ворота) 7,2 кв. м.	1	50:24:0000000:12124	н/д	МП 035
36	Земельный участок, площадь 194179 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	1	50:24:0010104:20		МП 038
37	Земельный участок, площадь-3055 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:26, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	1			МП 037
38	Земельный участок: площадь -8756 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:27, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	1			МП 036
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех№ 3	1		2013	1165
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Оре-	1		2013	1)66

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во	Кадастровый номер	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инв. описи
	хово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.				
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	1		2013	1167
42	Система сбора, обработки и управления технологическим процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д Малая Дубна, цех № 3	1		2013	1168
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	1		2013	1169
44	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	2		2012	1170
45	Система водопровода и канализации	1		2012	1171
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)	1		2012	1172
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	158		2012	0001-0158
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	0295
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	0296
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	464		2012	1-464
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	7		2012	0761-0767
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	7		2012	0768-0774
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9		2012	0775-0783
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2		2012	0784-0785
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11		2012	0786-0796
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	0797
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	0950
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	0951
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2		2012	0952, 0953
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11		2012	0954-0964
61	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9		2012	0965-0973
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-	1		2012	0974

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во	Кадастровый номер	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер инв. описи
	Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3				
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2		2012	0974
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11		2012	0976-0986
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9		2012	0987-0995
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	0996
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2		2012	0999-1000
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11		2012	1001-2011
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9		2012	1012-1020
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	1021
71	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	132		2012	1022-1162
72	Комлект шкафов управления 1 , адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	1		2012	
73	Комплекс шкафов управления 2 адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1		2012	
74	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	74		2012	(0159-0232)
75	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	57		2012	(0235-0291)
76	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	108		2012	0798-0905
77	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	44		2012	0906-0927

Источник информации: Форма задания на оценку (Задание на оказание оценочных услуг в Приложении №1 к Договору возмездного оказания услуг № ОН-2010-18 от 05 сентября 2018 г.)

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Оценка Объекта оценки выполнена и настоящий отчет составлен Оценщиками, указанными в разделе 1.1. Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика[1]

- Юридическое лицо (Исполнитель), с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;

[1] В соответствии со ст. 16 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

- Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика
- Юридическое лицо - Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.3. Заявление о соответствии (сертификат качества)

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает на основании своих 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 личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключениями;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- 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;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7, ФСО №10), а также стандартами СРО.

1.4. Применяемые стандарты оценки

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты:

- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. 297,
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России 01.06.2015 г. N 328.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

Отчет выполнен в соответствии со стандартами саморегулируемых организаций оценщиков:

- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утв. решением Совета РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-р: Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

Отчет оформлен в соответствии с внутрифирменным стандартом ООО «Аудит-Интеллект» № 2 «Параметры шаблона Отчета об оценке стоимости».

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Обоснование использования указанных выше стандартов оценки

Обязательное условие применения Федеральных стандартов оценки и Стандартов СРО при осуществлении оценочной деятельности отражено в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, а также в Федеральных стандартах оценки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает

на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

Оценка проводится исходя из допущения отсутствия каких-либо обременений и требований третьих лиц в отношении объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта, но не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по рассчитанной стоимости.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.6. Обоснование видов оцениваемой стоимости

Для целей настоящего Отчета понятие «рыночная стоимость» соответствует определению, данному в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.7. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

1.8. Применяемые в Отчете термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчёта об оценке должно пройти не более трёх месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО №2).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путём расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком

согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки (ФСО №1).

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершённого строительства (ГК РФ, ч.I, ст. 130, в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 213-ФЗ).

Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. (ССО РОО 1-03-2005).

Здания - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям.

Сооружения - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства - один из видов имущества, при помощи которых производится передача электрической, тепловой или механической энергии от объекта к объекту (электросети, трубопроводы для передачи тепла - горячей воды, пара) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации (преобразования) и передачи энергии.

Машины и оборудование - устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

К энергетическому оборудованию (силовым машинам и оборудованию) относятся машины-генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и машины-двигатели, превращающие энергию любого вида в механическую.

К рабочим машинам и оборудованию относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твёрдом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения.

К рабочим машинам относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.

Событие – один из видов юридических фактов, с которыми Закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. Естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнения, землетрясение, рождение, смерть и т.п.) (Российская юридическая энциклопедия. - М: Издательский дом ИНФРА-М, 1999.-X, 1110 с.)

Событиями принято называть фактические обстоятельства, не зависящие от воли человека (рождение и смерть граждан, военные действия, стихийные явления). (Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части первой. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садиков. – М: Юридическая фирма Контракт; ИНФФРА.М, 1997 – XXII, 778с.)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Аренда (имущественный наём) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определённых договором арендодателя и её арендатора. Согласно ГК РФ, ч. 2, ст. 606 «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Информация (глоссарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Инвентаризационные описи основных средств от 15.08.2018 г.;

Договор о залоге оборудования №136300/0009-5 от 09 апреля 2013 г.;

Договор о залоге оборудования №126302/0022-5/39 от 05 августа 2014 г.;

Договор об ипотеке №126302/0022-7/12 от 29 марта 2013 г.

Копии указанных документов представлены в Приложении настоящего Отчёта.

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также по результатам визуального осмотра Объекта оценки и исследований, проведенных Оценщиком.

Таким образом, в результате проведенного анализа, оценщики считают собранную об объекте оценки информацию достаточной для проведения оценки и достоверной.

Прочие источники информации

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников (базы данных, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблицах ниже.

Описание Объекта оценки[2]

[2] Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к Отчету об оценке

Табл. 2.1. Количественные и качественные характеристики земельныхучастков

Наименование показателя	Значение показателя (характеристики)		
Объект оценки	Земельный участок, площадь 194 179 кв.м., категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	Земельный участок, площадь-3 055 кв.м., категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	Земельный участок, площадь-8 756кв.м., категория земель — земли сельскохозяйственного назначения
Общая площадь участка, кв.м	194 179	3 055	8 756
Субъект права	ООО «Малодубенская Птицефабрика» ИНН 5034027659 ОГРН 1065034030797	ООО «Малодубенская Птицефабрика» ИНН 5034027659 ОГРН 1065034030797	ООО «Малодубенская Птицефабрика» ИНН 5034027659 ОГРН 1065034030797
Правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Адрес по документам	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
По документу	Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий
Кадастровый номер	50:24:0010104:20	50:24:0010104:26	50:24:0010104:27
Кадастровая стоимость участка, руб.	116 507,40	1 833,0	5 253,60
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.	0,6	0,6	0,6
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный
Форма участка	Многоугольник неправильной формы	Многоугольник неправильной формы	Многоугольник неправильной формы
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Строения на участке	Здания и строения птицефабрики	Водонапорная башня и насосные станции	Здания и строения птицефабрики

Наименование показателя	Значение показателя (характеристики)		
Изображение участка на публично кадастровой карте			

Источник: Составлено оценщиком по данным Заказчика и публичной кадастровой карты

Табл. 2.2. Количественные и качественные характеристики зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь кв. м/ протяженность м.п	Этажность	Основные конструктивные элементы	Наличие отопления	Год выпуска (постройки, приобретения)	Физическое состояние	Номер инв. описи
1	Нежилое здание, Птичник №1	1 Б	50:24:0000000:6236	1828,9	1	материал стен— панели	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 001
2	Нежилое здание, Птичник №2	2 Б	50:24:0000000:12083	1829,5	1	материал стен— панели	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 002
3	Нежилое здание, Птичник №3	3 Б	50:24:0000000:12067	1824,3	1	материал стен— панели	Нет	1966	Удовлетворительное	МП 003
4	Нежилое здание, Птичник №4	4 Б	50:24:0000000:12144	1822,7	1	материал стен— железобетонные плиты	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 004
5	Нежилое здание, Птичник №5	5 Б	50:24:0000000:12082	1821,8	1	материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками	Нет	1966-1970	Удовлетворительное	МП 005
6	Нежилое здание, Птичник №6	6 Б	50:24:0000000:12066	1825,5	1	материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками	Нет	1966-1970	Удовлетворительное	МП 006
7	Нежилое здание, Птичник №7	7 Б	50:24:0000000:6218	2729,6	1	материал стен— панели	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 007

№ п/п	Наименование	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь кв. м/ протяженность м.п	Этажность	Основные конструктивные элементы	Наличие отопления	Год выпуска (постройки, приобретения)	Физическое состояние	Номер инв. описи
8	Нежилое здание, Птичник №8	8 Б	50:24:0000000:12092	2709,5	1	материал стен— панели	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 008
9	Нежилое здание, Птичник №9	9 Б	50:24:0000000:12089	2718	1	материал стен— панели	Нет	1968	Удовлетворительное	МП 009
10	Нежилое здание, Птичник №10	10 Б	50:24:0000000:12132	2702,4	2	с пристройками, материал стен— кирпич	Нет	1969	Удовлетворительное	МП 010
11	Нежилое здание, Птичник №11	11Б	50:24:0000000:6194	2695,5	1	материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками	Нет	1968	Удовлетворительное	МП 011
12	Нежилое здание, Птичник №12	12 Б	50:24:0000000:12090	2670,9	1	материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками	Нет	1968	Удовлетворительное	МП 012
13	Нежилое здание, Птичник №13	13 Б	50:24:0000000:6221	1292,5	1	материал стен— железобетонные панели	Нет	1969	Удовлетворительное	МП 013
14	Нежилое здание, Птичник №14	14 Б	50:24:0000000:6195	1824,3	1	материал стен— железобетонные плиты	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 014
15	Нежилое здание, Птичник №15	15 Б	50:24:0000000:6195	2700,6	1	материал стен— железобетонные панели	Нет	1969	Удовлетворительное	МП 015
16	Нежилое здание, Птичник №16	16 Б	50:24:0000000:6222	2719	1	материал стен— железобетонные плиты	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 016
17	Нежилое здание, Птичник №17	17 Б	50:24:0000000:12091	2667	1	материал стен— железобетонные плиты	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 017
18	Нежилое здание, Птичник №18	18 Б	50:24:0000000:6196	1289,5	1	материал стен— железобетонные панели	Нет	1969	Удовлетворительное	МП 018
19	Нежилое здание - Лаборатория		50:24:0000000:6201	152,8	1	с холодной пристройкой, материал стен— кирпичные	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 019
20	Нежилое здание - трансформаторная подстанция-199	20 Б	50:24:0000000:6229	36,5	1	материал стен— кирпич	Нет	1968	Удовлетворительное	МП 020
21	Нежилое здание - трансформаторная подстанция-198	21 Б	50:24:0000000:12095	36,5	1	материал стен— кирпич	Нет	1969	Удовлетворительное	МП 021
22	Нежилое здание - Кормоцех	22Б, 22Б1, 22Б2	50:24:0000000:6249	703	2	с пристройками, материал стен— кирпич	Нет	1972, 1990	Неудовлетворительное	МП 022
23	Нежилое здание - Котельная цеха № 3	23 Б	50:24:0000000:12123	346,6	1	с холодной пристройкой, материал стен— кирпич	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 023

№ п/п	Наименование	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь кв. м/ протяженность м.п	Этажность	Основные конструктивные элементы	Наличие отопления	Год выпуска (постройки, приобретения)	Физическое состояние	Номер инв. описи
24	Нежилое здание-старый убойный цех	24Б, 24Б1, 24Б2, 2462, 246, 2461,2463		1860,1	1	с основными пристройками и холодной пристройкой, материал стен— кирпич	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 024
25	Нежилое здание - Подсобные помещения	25 Б	50:24:0000000:6191	886,9	1	материал стен— кирпич, литера 25Б	Нет	1980	Удовлетворительное	МП 025
26	Нежилое здание - Насосная станция	27 Б	50:24:0000000:6189	6,4	1	материал стен— кирпич	Нет	1980	Удовлетворительное	МП 026
27	Нежилое здание - Подсобные помещения	28 Б	50:24:0000000:12108	6,3	1	материал стен— кирпич	Нет	1980	Удовлетворительное	МП 027
28	Нежилое здание-Навес для опилок	30 Б	50:24:0000000:12084	867,4	1	материал стен— железобетонные плиты	Нет	1980	Неудовлетворительное	МП 028
29	Нежилое здание - Инкубатор	31 Б	50:24:0000000:6220	1477,6	1	с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, железобетонные панели	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 029
30	Сооружение - навозохранилище	Г	50:24:0000000:6235	5393,8	1	материал стен— железобетонные блоки,	Нет	1980	Удовлетворительное	МП 030
31	Сооружение - ограждение цеха № 3,	1, 2,3, 4,	50-50-24/011/2007-062	1686,2	1	материал— железобетонный и металлический забор с металлическими воротами	Нет	1970	Удовлетворительное	МП 031
32	Сооружение - автомобильная дорога		50:242:0000000:14325	674,9	1	железобетонное покрытие (протяженностью 612,9 м, шириной 7,6м)	Нет	н/д	Удовлетворительное	МП 032
33	Нежилое здание - водонапорная башня	26Б	50:24:0000000:12103	25,1	1	материал стен— кирпич	Нет	1980	Удовлетворительное	МП 033
34	Нежилое здание - новый убойный цех	29Б, 29Б1, 296.	50:24:0000000:12121	2815,5	1	с пристройкой и навесом, материал стен— железобетонные плиты	Нет	1980	Удовлетворительное	МП 034
35	Сооружение (ворота)		50:24:0000000:12124	7,2	1	металлические	Нет	н/д	Удовлетворительное	МП 035

Источник информации: Составлено оценщиком по данным Заказчика и по данным визуального осмотра

Табл. 2.3. Количественные и качественные характеристики движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Год выпуска	Инвентарный номер	Фирма-производитель, страна	Основные технические характеристики
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2013	1165		Лента монтажная 50 м. – 7 шт., замок ленты- 308 шт., замок анкерный- 20 шт., оптический кабель- 4318 м., узел крепления- 74 шт., хомут - 50 шт., анкерные зажимы – 117 шт., вязка спиральная для провода - 5 шт.
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	1	2013	1166		Компьютерные розетки – 20 шт., угол плоский- 2 шт., розетки евро- 40 шт., короб 1 канал - 44 шт., угол внутренний – 7 шт., заглушка- 6 шт., рамка установочная на 6 модулей – 11 шт., органайзер 19 – 5 шт., блок розеток 19,8 – 2 шт., джек Rj-45 – 50 шт., кабель TopLan – 1525 м., комплект VFK соединительный – 20 шт., скоба быстрой фиксации – 10 шт., отвод 80*40 – 1 шт., лоток проволочный – 15 шт.
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	1	2013	1167		Медиаконвертер 10/100TX – 50 шт., ADD AP-100 – 50 шт., телефон Panasonic- 30 шт., КРУН32- 30 шт., хомут – 100 шт., КРУН8- 10 шт., крышка для сплайс кассеты – 20 шт., сплайс кассета – 20 шт., шнур монтажный – 50 шт., шнур оптический соединительный – 16 шт., коммутационный шнур – 16 шт., настенный двухсекционный шкаф 1 шт., коммутатор D-LINK 1 шт.
42	Система сбора, обработки и управления технологическим процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2013	1168		Медиаконвертер 10/100TX – 34 шт., медиаконвертерное шасси - 2 шт., коммутатор 24 ports - 3 шт., коммутационный шнур – 100 шт., шнур оптический соединительный – 50 шт., адаптер оптический – 50 шт., шнур оптический монтажный – 50 шт., термоусаживаемая гильза – 99 шт., шкаф 19 напольный – 1 шт., коммуникационная панель – 2 шт., источник бесперебойного питания – 2 шт., ADD-AP100- 4 шт., телефон Panasonik – 4 шт., ADDPAC ADD-AP200D – 2 шт., сотовый GSM шлюз – 1 шт., GSM антенна -1 шт., кронштейн антенный – 1 шт., CNU-550 переходник – 1 шт., внешняя антенна всенаправленная – 1 шт., переключатели D-LINK – 1 шт., модуль вентиляторный – 1 шт, фильтр в основании шкафа – 1 шт., щеточный ввод для шкафа – 1 шт., комплект заземления для шкафа – 1 шт., анкер двухраспорныи – 20 шт.
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	1	2013	1169		Печь для сжигания органических отходов
44	Емкость запаса воды	2	2012	1170		Материал- металл, цвет- желтый.
45	Система водопровода и канализации	1	2012	1171		Труба напорная ПЭ-100 д110 мм – 2728 п. м, труба напорная ПЭ — 80 д63мм -568 п. м, труба ПЭ-д80,32 мм – 33 п. м, труба стальная д325мм – 200 м.п, труба стальная д273мм – 135 м. п, труба стальная д57мм – 77 м.п, кольцо ж/б опорное – 71 шт., кольцо стеновое – 250 шт., плита днища -71 шт., плита перекрытия – 71 шт., задвижка – 57 шт.
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с	1	2012	1172		47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Год выпуска	Инвентарный номер	Фирма-производитель, страна	Основные технические характеристики
	фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)					
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	158	2012	0001-0158	Muncers, Италия	тип "N-K-3-WP"
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0295		
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0296		
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	464	2012	1-464	Munters, Италия	
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	7	2012	0761-0767	ООО "ВАЛКО",США	(Бункеры(7шт), линии подачи корма в птичник (7шт), лебедки(35шт), контр кормушки(35шт), шнеки раздачи корма 102м(35шт)
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	7	2012	0768-0774	ООО "ВАЛКО",США	18х102м (Панель водоподготовки(7 шт), трубы поения с 15 ниппелями 1386 шт), регуляторы давления центровые (42шт), концевые сборки(88шт)
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	2012	0775-0783	ООО "ВАЛКО",США	18х78м (Панель водоподготовки (9 шт), трубы поения с 15 ниппелями 1350 шт .). регуляторы давления (54 шт), концевые сборки 54шт), лебедки(54шт)
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	2012	0784-0785	ООО "ВАЛКО",США	18х66м (Панель водоподготовки 2 шт). трубы поения с 15 ниппелями(252шт) , регуляторы давления (12 шт), концевые сборки(12шт), лебедки (12 шт)
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	2012	0786-0796	ООО "ВАЛКО",США	18х72м (Панель водоподготовки 11 шт), трубы поения с 15 ниппелями(1518 шт), регуляторы давления 66шт), концевые сборки(66шт.), лебедки (66 шт.)
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0797	ООО "ВАЛКО",США	18х79м (Панель водоподготовки 1 шт). трубы поения с 15 ниппелями (1386шт), регуляторы давления центровые (42шт). концевые сборки 88шт)
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0950		5000х2300х2500 базовая.
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0951		5000х2300х2500 базовая
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехо-	2	2012	0952, 0953	Roxell,Бельгия	для птичника 66х18м

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Год выпуска	Инвентарный номер	Фирма-производитель, страна	Основные технические характеристики
	во-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3					
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	2012	0954-0964	Roxell,Бельгия	для птичника 72мх18м
61	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	2012	0965-0973	Roxell,Бельгия	для птичника 78мх18м
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0974	Roxell,Бельгия	для птичника 79мх18м
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	2012	0974	Roxell,Бельгия	для птичника 66мх18м
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	2012	0976-0986	Roxell,Бельгия	для птичников 72мМ8м
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	2012	0987-0995	Roxell,Бельгия	для птичников 78м* 18м
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	0996	Roxell,Бельгия	для птичника 79мх18м,
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	2012	0999-1000	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	2012	1001-2011	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	2012	1012-1020	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012	1021	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн
71	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	132	2012	1022-1162		

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Год выпуска	Инвентарный номер	Фирма-производитель, страна	Основные технические характеристики
72	Комплект шкафов управления 1 , адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	1	2012			100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количестве 30 шт. (из них 22 шт.-укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. -разобраны)
73	Комплекс шкафов управления 2 адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	2012			200-АС-247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения),
74	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	74	2012	(0159-0232)	Munters, Италия	тип "N-R-3-WP"
75	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	57	2012	(0235-0291)	Munters. Италия	тип "F-3-WM"
76	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	108	2012	0798-0905		
77	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	44	2012	0906-0927		

Источник информации: Составлено оценщиком по данным Заказчика и по данным визуального осмотра

Износ и устаревание объекта оценки

Износ это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

В оценке износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. С оценочной позиции износ выражается в снижении стоимости объекта переоценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ (устаревание) подразделяют на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Все вместе эти виды износа составляют совокупный (накопленный) износ, который представляет собой разницу между полными затратами на восстановление (замещение) и рыночной стоимостью Объекта переоценки на дату переоценки.

Физический износ – уменьшение стоимости объектов в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных эксплуатационных характеристик. Физический износ возникает под воздействием естественного старения, неправильной эксплуатации, природных факторов.

Функциональное устаревание – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному объекту. Стоимость функционального устаревания равна разности между стоимостью воспроизводства Объекта переоценки и ценой более совершенного аналога, скорректированного на уровень параметров качества объектов оценки.

Экономическое устаревание проявляется в потере объектом стоимости, вызванной крупными общеэкономическими, внутриотраслевыми, общенациональными или мировыми технологическими, экологическими и политическими изменениями. В качестве таких изменений может выступать: сокращение спроса и предложения на некоторые виды выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды.

Оценка состояние оцениваемых зданий и сооружений производилось в соответствии с таблицей ниже.

Табл. 2.4. Шкала экспертных оценок технического состояния ОКС

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещи-нами между блоками
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен

Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002

Табл. 2.5. Шкала экспертных оценок физического состояния движимого имущества[3]

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	15 10	85 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 0	97,5 100

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна

Орéхово-Зýевский райóн – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие на востоке Московской области России в 1931—2018 годах.

Административным центром был город Орехово-Зуево. На основании законодательства Московской области Орехово-Зуево не входил в состав района несколько десятилетий до момента упразднения.

В январе 2018 года часть территории муниципального района вошла в городской округ Орехово-Зуево, другая часть — в новый городской округ Ликино-Дулёво. Административно-территориальный район также упразднён, его территория была разделена между двумя городами областного подчинения с административной территорией: Орехово-Зуево и новообразованным Ликино-Дулёво.

1 января 2018 года Верейское, Демиховское, Малодубенское сельские поселения Орехово-Зуевского муниципального района упразднены, а их территории переданы в состав городского округа Орехово-Зуево. Оставшиеся городские и сельские поселения муниципаль-

[3] «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003

ного района (городские поселения Дрезна, Куровское, Ликино-Дулёво и сельские поселения Белавинское, Горское, Давыдовское, Дороховское, Ильинское, Новинское, Соболевское) 10 января 2018 года также упразднены и объединены в городской округ Ликино-Дулёво, а Орехово-Зуевский муниципальный район таким образом прекратил своё существование. В этот же день Орехово-Зуевский район упразднён как административно-территориальная единица. 1 января 2018 года упразднены сельские поселения Верейское, Демиховское и Малодубенское (Постановление Губернатора Московской области от 25 октября 2017 года № 471-ПГ, Официальный Интернет-портал Правительства Московской области http://www.mosreg.ru, 25.10.2017).

10 января 2018 года города Дрезна и Куровское отнесены в административное подчинение городу Ликино-Дулево (Постановление Губернатора Московской области от 22 декабря 2017 года № 576-ПГ, Официальный Интернет-портал Правительства Московской области http://www.mosreg.ru, 27.12.2017) и упразднены сельские поселения Белавинское, Горское, Давыдовское, Дороховское, Ильинское, Новинское и Соболевское (Постановление Губернатора Московской области от 22 декабря 2017 года № 577-ПГ, Официальный Интернет-портал Правительства Московской области http://www.mosreg.ru, 27.12.2017).

10 января 2018 года город Ликино-Дулево отнесен к категории города областного подчинения Московской области, а Орехово-Зуевский район упразднен (Закон Московской области от 22 декабря 2017 года № 225/2017-ОЗ, Официальный Интернет-портал Правительства Московской области http://www.mosreg.ru, 26.12.2017).

Орехово-Зуево — один из крупных городов областного подчинения, с населением 120 тысяч человек. Расположен в Мещерской низменности на востоке Московской области, в 88 км от Москвы, на территории 3 638 га. Городской округ Орехово-Зуево находится на пересечении двух железнодорожных магистралей: Московско-Казанской и Московско-Нижегородской. Железнодорожный узел проводит формирование составов на 32 направления. В 5 км от города проходит автомагистраль Москва-Нижний Новгород. Разветвленная сеть автомобильных дорог позволяет быстро доставлять грузы, как по территории Московской области, так и за ее предел

Населенные пункты, находящиеся в границе городского округа Орехово-Зуево: Орехово-Зуево - город Московской области; Барская Гора - поселок; Большая Дубна - деревня; Будьково - деревня; Верея - поселок; Войново-Гора - деревня; Демихово - деревня; Дорогали Вторые - поселок; Дровосеки - деревня; Исаакиевское Озеро - поселок; Кабановская Гора - деревня; Красная Дубрава - деревня; Крольчатник - местечко; Малая Дубна - деревня; Малиновские Луга - поселок; Нажицы - деревня; Нестерово - деревня; Никулино - деревня; Ожерелки - деревня; Озерецкий - поселок; Орловка - поселок; Плотава - деревня; Поточино - деревня; Пригородный - поселок; Приозерье - поселок; Прокудино - поселок; Сермино - деревня; Снопок Новый - поселок; Снопок Старый - поселок; станции Поточино - поселок; Теперки - деревня; Тополиный - поселок; Трусово - деревня; Федорово - деревня; Щербинино - деревня; Щучье Озеро - поселок; 1-го Мая - поселок.

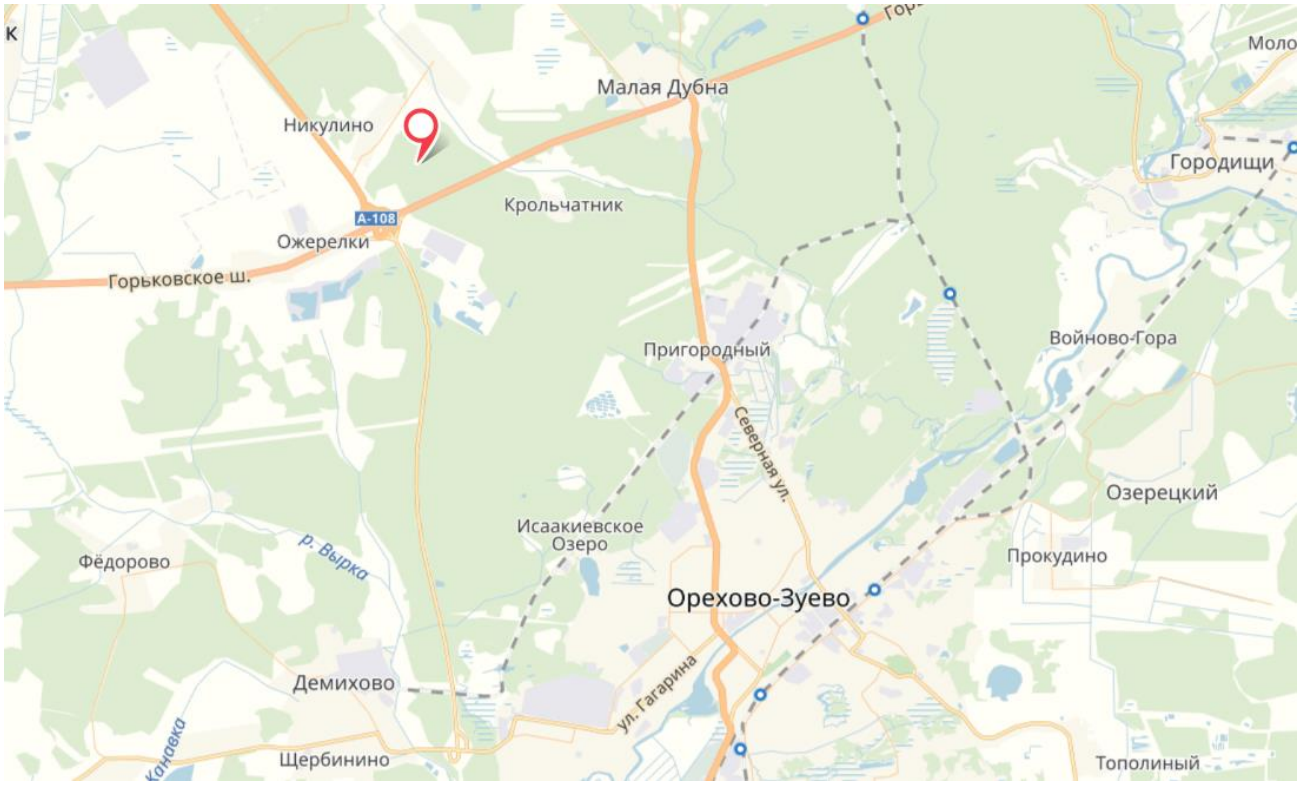


Рис. 2.1. Расположение объекта оценки по отношению к г. Орехово - Зуево

Малая Дубна — деревня в городском округе Орехово-Зуево Московской области России. Население — 1968 чел. (2010).

Село расположено одновременно вдоль автотрассы М-7 «Волга» и А108 БМК в 8 км к северу от районного центра Орехово-Зуево. Расстояние до МКАД — 70 км.

В 1994—2006 годах — центр Малодубенского сельского округа. С 1 января 2006 года до 1 января 2018 года — административный центр сельского поселения Малодубенское Орехово-Зуевского муниципального района.

На территории поселения действуют:

- ЗАО «Славянский пух» — одеяла, подушки, матрасы и наматрасники
- ООО «Фирма Ремтехмаш» — производство, монтаж, ремонт и техническое обслуживание животноводческого оборудования
- ДООО «КПП» — бетон на известковом и гранитном щебне, растворы, сухие смеси
- ЗАО «Стекольная компания» — производство стеклотары
- ФГУ «Орехово-Зуевский лесхоз»
- Предприятия питания на автодороге — популярные благодаря узловому положению села и наличию стоянок, среди водителей дальнобойщиков шашлычная и трактир.
- ЗАО Малая Дубна

Транспортное сообщение с районным центром осуществляется рейсовыми автобусами «Орехово-Зуево — Военный городок» (5-8 рейсов в сутки) и транзитными, частыми маршрутными такси, с Москвой — многочисленными проходящими маршрутами.

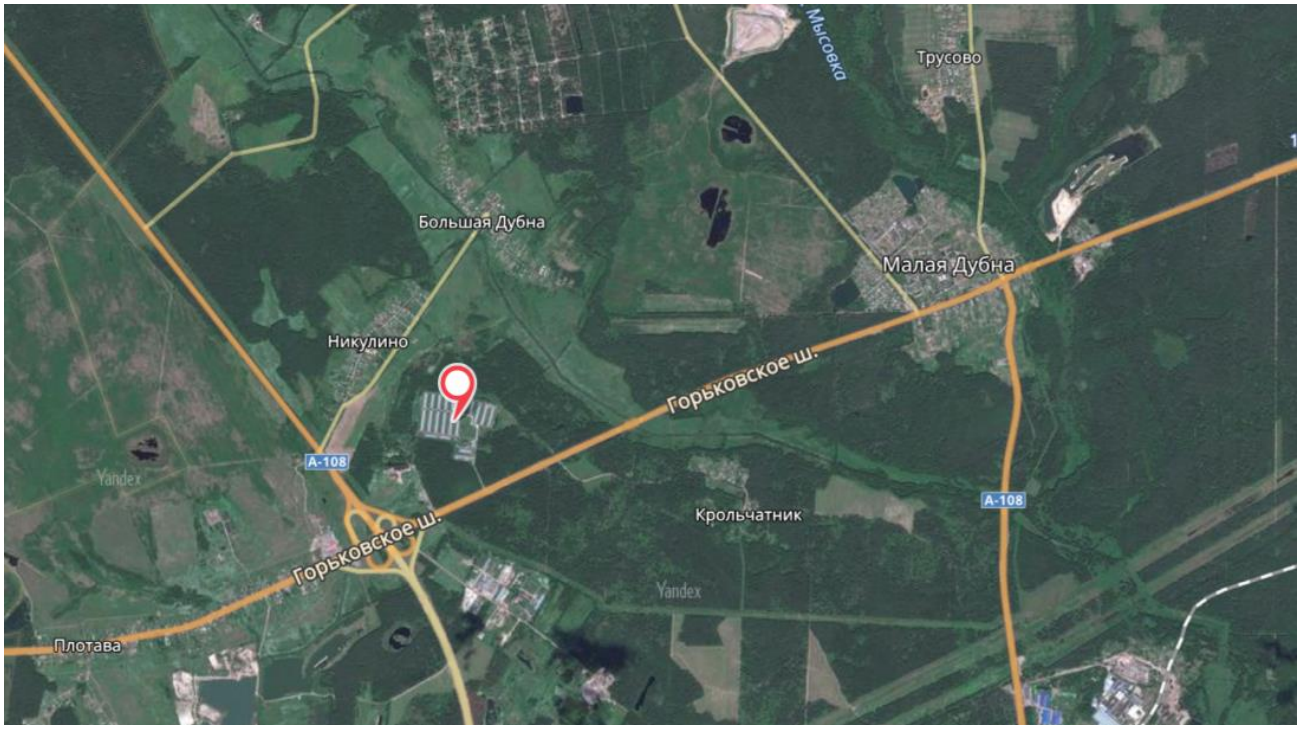


Рис. 2.2. Расположение объекта оценки на карте по отношению к д. Малая Дубна

Табл. 2.6. Характеристики местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна
Преобладающая застройка	Объект находится в лесном массиве
Транспортная доступность	10 км. от Орехово-Зуево
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Отсутствуют
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют

2.4. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации степень ликвидности имеет следующие градации:

Табл. 2.7 Градация степени ликвидности недвижимого имущества[4]

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

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;

[4] Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», АРБ, 2011 год

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

В таблице ниже представлена информация о сроках ликвидности в соответствии с данными информационного портала недвижимости СтатРиелт.[5]

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные здания и помещения**	7	14	11,5
2	**Складские здания и помещения отапливаемые**	5	10	8
3	**Складские здания и помещения неотапливаемые**	3	9	6,5
4	**Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)**	5	11	8,5
5	**Быстровозводимые здания и помещения**	4	7	6
6	**Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием**	3	7	5,5
7	**Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)**	6	11	9
8	**Нефтебазы**	11	22	17,5
9	**Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения**	8	14	12
10	**Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)**	6	14	11
11	**Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)**	9	18	14,5
12	**Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)**	7	21	15
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные) помещения и здания**	4	8	6,5
14	**Коммунально-бытовые здания и помещения**	5	14	10
15	**Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)**	4	10	7,5
16	**Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)**	3	9	6,5
17	**Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)**	3	8	6
18	**Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке**	5	13	9,5
19	**Придорожные гостиницы, мотели**	3	7	5,5

[5] https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
20	Базы отдыха, санатории	6	16	11,5
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	13	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	6
	Земельные участки			
23	Земельные участки населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	3	7	5
24	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	14	8
25	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	14	9
26	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	6	21	13
	Вспомогательные здания			
27	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения		

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества
** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества

Учитывая месторасположение оцениваемых объектов оценки, их состояние, наличие правоустанавливающей и технической документации на имущество, площадь объектов, Оценщиком определен срок ликвидности в размере 12 месяцев. Таким образом, в соответствии с вышеприведенной таблицей оцениваемые объекты имеют низкую степень ликвидности.

2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Социально-экономическое положение в регионе расположения объекта, а также ситуация в сегменте рынка, к которому относится оцениваемое имущество, очевидным образом влияют на его стоимость. Подробный анализ этих факторов приведен далее.

ВЫВОДЫ:

На дату оценки оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Малодубенская Птицефабрика».

Объект оценки представляет собой нежилые здания и сооружения птицефабрики, расположенные на трех земельных участках сельскохозяйственного назначения общей площадью 205 990 кв. м. и движимое имущество.

Согласно проведенному анализу оцениваемое имущество имеет низкую степень ликвидности.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году.

Табл. 3.1. Основные экономические показатели Российской Федерации

	Июнь 2018г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4[1]	101,3[2]			100,6[3]		
Индекс промышленного производства[4]		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9[5]	120,9[6]	101,2[7]	123,0[8]	131,3[6]	108,0[7]	129,7[8]
в том числе: экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0[9]	103,6[2]			101,4[3]		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[4]		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы[10]		100,2	110,1	102,6[11]	99,9	110,0	97,3[11]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	45840[10]	109,7[10]	104,0[10]	111,2[10]	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2[10]	103,5[10]	108,7[10]	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5[12]	91,8	98,2	91,5	92,1[13]	97,8	92,6[13]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) *Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).*
2) *I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.*
3) *I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.*
1. *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".*
4) *Данные за май 2018 года.*
5) *Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*
6) *Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.*
2. *Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*
7) *Данные за I квартал 2018 года.*
8) *Оценка.*
3. *В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.*
9) *Предварительные данные.*
10) *Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.*

На основании данных Росстата все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны, но недостаточны для активного роста рынков. Особенно отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потреби-

тельский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

Рис. 3.1.

В строительстве объем СМР в I полугодии 2018г. составил 2922,1 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), или 99% г/г, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Инфляция по итогам июня 2018 г. к июню 2017 г. составила +2,3%, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

Рис. 3.2.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2018 г. составили 55,8 трлн. руб. (+7,9%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.07.2018 года: организациям и предпринимателям – 20,5 трлн. руб. (+13,8% по сравнению с 01.07.2017г.), задолженность составила 30,6 трн. руб. (в т.ч. просроченная – 6,9%). Кредиты физическим лицам - 5,5 трлн. руб. (+37,5%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,7 трлн.руб. (+23,9%), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Рис. 3.3.

ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Международные резервы Российской Федерации на 27.07.2018 возросли до 459,5 млрд долл. США (+9,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что создает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,0 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,0 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Исторически сложившееся противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видели и наблюдаем во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. На сегодня внешнеполитическое давление США - это главный риск для развития российской экономики.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в январе – июле 2018 г/г. на 21,4%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

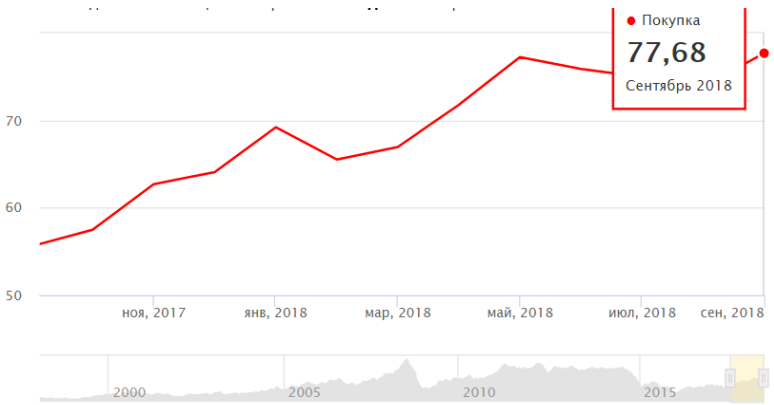


Рис. 3.4. Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального

управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что **восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит непозволительно низкими темпами**. В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. **Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти.**

Благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики должны стать сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-07-2018.pdf,
2. http://www.cbr.ru/,

3.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных);
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- рынок гостиниц;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).
- рынок специализированных объектов недвижимости:
- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.

Оцениваемые в рамках настоящей оценки объекты коммерческой недвижимости (ОСЗ - отдельно-стоящие здания) относятся к рынку производственно-складской недвижимости предназначенной для эксплуатации птицефабрики.

Оцениваемый в рамках настоящей оценки земельный участок относится к рынку земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

3.2.1. Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения Московской области

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

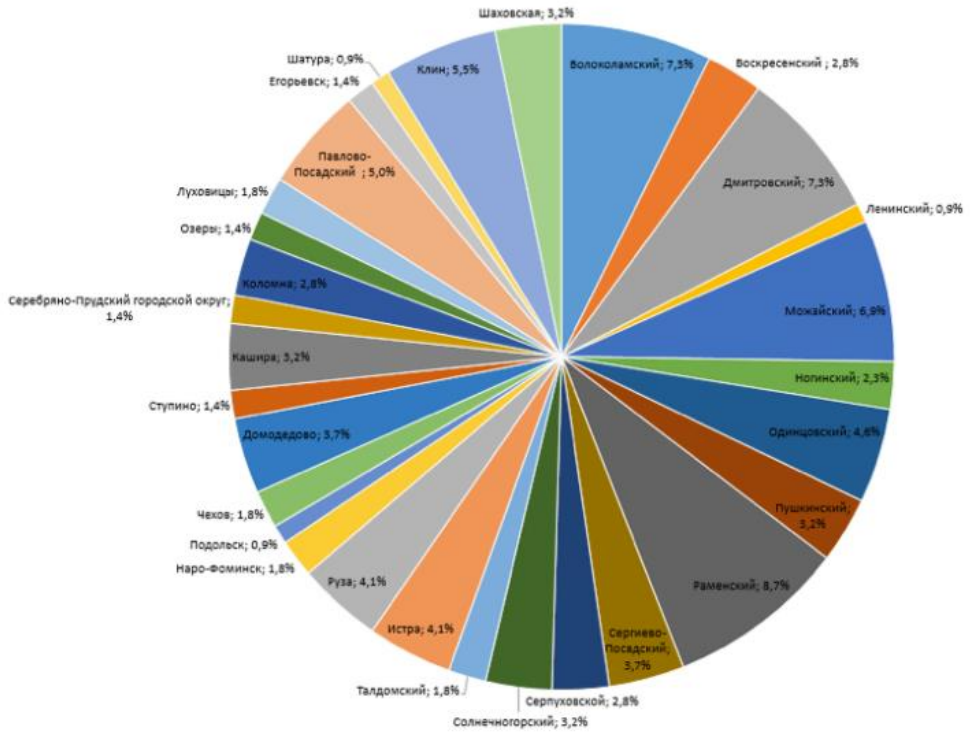


Рис. 3.5. Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам / городским округам Московской области

Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п/п	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494

№ п/п	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

По данным мониторинга цен, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель.

Оценщик провел исследование рынка сельскохозяйственных земель под застройку объектами недвижимости индустриального назначения в Орехово-Зуевском районе. Исследование проводилось по предложениям, опубликованных на следующих сайтах недвижимости:

- https://cian.ru;
- https://www.avito.ru/;
- https://zem50.ru/;
- и иных источников, имеющихся в распоряжении оценщика.

Вывод: на дату оценки диапазон цен предложений по продаже земельных участков под застройку объектами недвижимости для сельскохозяйственного производства в Орехово-Зуевском районе составляет от 20 до 60 руб./кв.

3.3. Сводный обзор стоимости недвижимости производственно-складского назначения Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2018 года[6]

Табл. 3.2. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м, (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ~10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	72 100	114 900	98 000	47 100	9 700	15 900	11 000	5 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королсв; г.Юбилейный	85 100	92 400	85 200	46 900	9 600	18 000	11 300	5 100
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Жслезнодорожный; г.Рсутов	82 800	114 500	99 200	46 800	9 600	18 800	13 100	4 900
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	78 600	117 400	99 900	43 200	9 400	17 400	12 400	4 200
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	80 300	128 700	95 300	36 300	10 500	20 100	12 600	5 200
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	97 500	128 400	104 600	52 500	12 900	19 800	13 500	5 100
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	87 100	118 500	100 400	48 200	12 600	20 200	14 000	5 400
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	90 700	141 500	106 500	46 000	12 600	22 200	14 400	5 000
от -10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня	54 300	68 900	64 400	30 300	8 900	12 800	9 700	4 000
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантссвка; г.Щелково; г.Фрязино	62 200	72 100	64 500	31 700	8 500	13 900	9 300	3 300
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Элсктроугли	54 600	60 800	55 300	25 500	6 900	12 700	10 400	3 200
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	66 100	78 700	71 300	31 000	8 300	12 700	10 100	3 500
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	67 700	78 700	75 700	34 800	8 700	14 200	И 200	3 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрслсвка; г.Голицыно	65 300	84 000	72 600	37 000	8 700	14 400	8 800	4 200
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дсдовск	52 900	79 600	61 000	28 900	9 000	13 900	11 100	4 900

[6] http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22018_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м, (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
	Северо-запад	г. Андрссвка; г. Москва, г. Зеленоград	84 900	106 900	78 000	37 500	10 400	19 300	12 400	4 300
От ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	42 900	58 200	45 200	20 100	7 100	10 300	7 300	2 700
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	44 900	63 200	52 000	20 800	8 300	12 000	8 600	3 200
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Элсктрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	32 600	61 100	41 000	15 700	6 800	10 400	8 600	1 900
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	41 300	59 000	52 500	15 300	6 600	9 900	9 200	2 100
	Юг	г.Чсхов; г.Серпухов	43 200	68 700	50 400	20 500	6 800	10 800	9 300	2 200
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	43 300	55 600	52 000	23 200	6 900	11 800	8 100	2 900
	Запад	г. Истра; г.Руза	35 000	61 100	46 600	23 000	8 300	12 400	9 400	2 900
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	43 400	54 900	51 700	20 400	7 900	13 000	10 400	3 300
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	40 400	44 100	42 300	15 800	6 000	7 500	6 700	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	28 900	44 100	39 200	7 900	4 800	8 300	5 800	1 400
	Юго-восток	г. Коломна; г.Луховицы	40 500	54 700	51 600	10 200	6 000	11 100	7 300	2 200
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	33 600	59 800	52 700	12 200	6 800	10 800	9 100	2 200
	Юго-запад	г.Можайск	27 100	54 600	40 800	13 200	6 400	9 300	7 700	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	29 100	47 000	40 700	13 500	6 000	И 300	6 400	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.4. Сводные данные о ценах предложения недвижимости производственно-складского назначения

Данные по продаже

Табл. 3.3. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 600	70 700	47 100	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	88 500	46 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	17 300	85 000	46 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Жслезнодорожный; г.Рсутов
Юго-восток	19 500	90 300	43 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	17 800	59 000	36 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	23 300	97 100	52 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 900	90 000	48 200	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	23 200	86 200	46 000	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	21 100	83 400	45 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в южном направлении 36 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 52 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 900 руб./кв.м.

Табл. 3.4. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	46 800	30 300	г.Лобня
Северо-восток	10 300	66 000	31 700	г.Пушкино; г.Ивантсевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 500	69 600	25 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Элсктросталь; г.Элсктроугли
Юго-восток	9 400	60 400	31 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 800	59 400	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	15 000	65 000	37 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г. Голицыне
Запад	12 000	53 700	28 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	16 100	70 000	37 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 000	61 400	32 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном

направлении 25 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 37 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 100 руб./кв.м.

Табл. 3.5. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	34 800	20 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 200	48 100	20 800	г.Ссргисв Посад; г.Хотьково
Восток	5 900	42 000	15 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино- Дулсво
Юго-восток	3 900	41 500	15 300	г.Воскрссснск; пгт.Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	6 300	41 500	20 500	г.Чсхов; г.Ссрпухов
Юго-запад	9 000	40 000	23 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	5 300	48 000	23 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 800	47 200	20 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 600	42 900	19 900	-

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 15 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 23 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 900 руб./кв.м.

Табл. 3.6. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	40 000	15 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	31 500	7 900	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	30 000	10 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 000	31 300	12 200	г. Кашира; г.Ступино; г.Озсры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 000	26 000	13 200	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	13 500	г. Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	1 700	33 700	12 100	-

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 15 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 100 руб./кв.м.

Табл. 3.7. Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м, (с НДС)			
	до =10 км от МКАД	от -10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	47 100	30 300	20 100	15 800
Северо-восток	46 900	31 700	20 800	-
Восток	46 800	25 500	15 700	7 900
Юго-восток	43 200	31 000	15 300	10 200
Юг	36 300	34 800	20 500	12 200
Юго-запад	52 500	37 000	23 200	13 200
Запад	48 200	28 900	23 000	13 500
Северо-запад	46 000	37 500	20 400	-
Среднее значение по ЭЗ	45 900	32 100	19 900	12 100

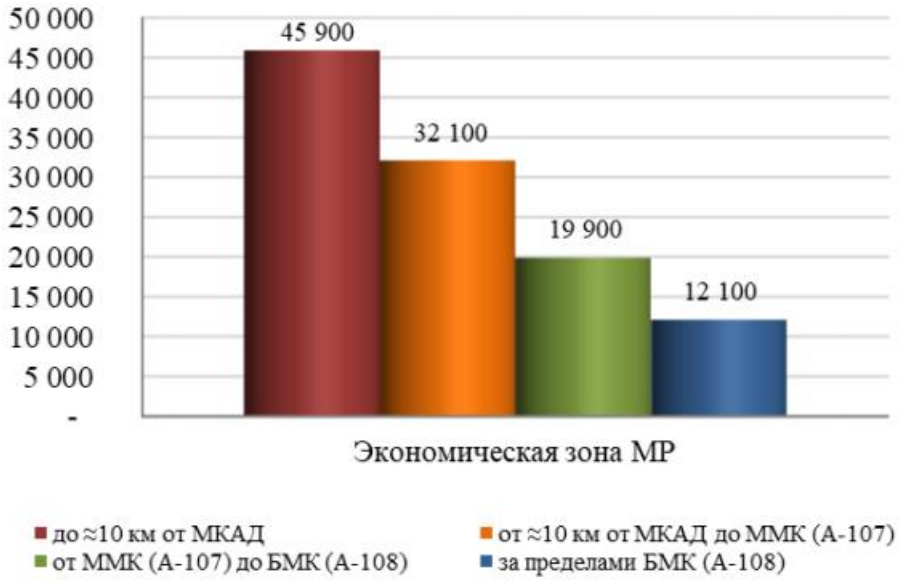


Рис. 3.6. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)

Данные по аренде

Табл. 3.8. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 600	8 000	5 000	Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 800	7 000	5 100	г.Мытищи; г.Королсв; г.Юбилейный
Восток	2 400	7 200	4 900	г.Москва, п. Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Рсутов
Юго-восток	2 100	6 600	4 200	г.Люберцы; г.Котслышки; г.Дзержинский
Юг	3 000	7 500	5 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	3 000	7 300	5 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 800	7 600	5 400	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	8 500	5 000	г.Химки; г.Москва

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Среднее значение	2 600	7 500	5 000	-

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 200 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 5 400 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 000 руб./кв.м./год

Табл. 3.9 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 000	6 500	4 000	г.Лобня
Северо-восток	2 000	5 400	3 300	г.Пушкино; г.Ивантесвка; г.Щелково; г.Фрязипо
Восток	1 000	5 400	3 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Элсктроугли
Юго-восток	1 700	5 700	3 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	5 500	3 800	г.Домодсдово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	4 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 800	4 900	г.Звснигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 200	7 000	4 300	г. Андресвка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 000	3 900	-

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 3 200 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 4 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Табл. 3.10. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 400	2 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 400	4 800	3 200	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	800	3 300	1 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Элсктрогорск; г.Куровскос; Ликино- Дулево
Юго-восток	900	5 300	2 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьсвск
Юг	600	4 200	2 200	г.Чехов; г.Ссрпухов
Юго-запад	800	4 500	2 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	1 200	5 500	2 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	6 000	3 300	г.Солнсчногорск; г.Клин
Среднее значение	1 000	4 900	2 700	-

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 3 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв.м./год.

Табл. 3.11. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 100	4 400	2 500	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	900	1 800	1 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	700	5 000	2 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	700	4 200	2 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряныс Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 100	3 500	2 400	г.Можайск
Запад	600	4 800	2 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	900	4 000	2 200	-

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 200 руб./кв.м./год.

Табл. 3.12. Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до =10 км от МКАД	от -10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 000	4 000	2 700	2 500
Северо-восток	5 100	3 300	3 200	-
Восток	4 900	3 200	1 900	1 400
Юго-восток	4 200	3 500	2 100	2 200
Юг	5 200	3 800	2 200	2 200
Юго-запад	5 100	4 200	2 900	2 400
Запад	5 400	4 900	2 900	2 300
Северо-запад	5 000	4 300	3 300	-
Среднее значение по ЭЗ	5 000	3 900	2 700	2 200

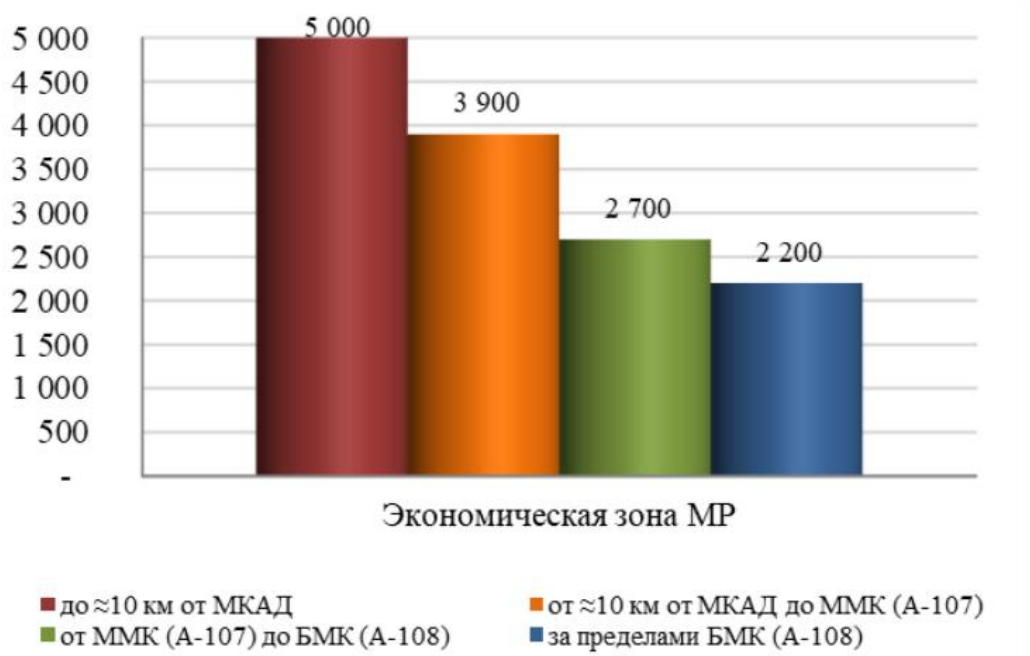


Рис. 3.7. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

3.5. Анализ рынка недвижимости Московского региона для объектов сельскохозяйственного назначения

Цены предложений для объектов сельскохозяйственного назначения зависят от ряда параметров. Например, при продаже специализированных объектов сельскохозяйственного назначения продавец обязательно учитывает наличие и состояние оборудование сельскохозяйственного комплекса. Если объекты недвижимости специализированного с/х комплекса не имеют какого-либо оборудования, цена предложения снижается максимально, т.к. планировки помещений данных объектов невдижимости имеют специфику.

Таким образом, цена предложения специализированных объектов сельскохозяйственного назначения при наличии работоспособного оборудования выше цен предложений отдельных объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения. Уровень цены предложения устанавливается взависимости от совокупности параметров с/х комплекса (физическое состояние здания, местоположение, наличие и работоспособность оборудования и пр.).

Местоположение сельскохозйственного комплекса также является ценообразующим параметром. Объекты недвижимости специализированного с/х комплекса могут располагаться в районе областного центра, районного центра с развитой промышленностью, районного центра с/х районов и пр.

Оценщиком проведен анализ цен предложений специализированных объектов с/х производства – птицефабрик - в Московском регионе.

Диапазон цен предложений для бывших птицефабрик, не имеющих какого-либо оборудования, составляет интервал 1 000 – 4 000 руб./кв.м. Таким образом, нижняя граница данного интервала учитывает цену предложения объектов недвижимости бывших птицефабрик, не имеющих оборудования, и находящихся в плохом состоянии. Верхняя граница данного интервала учитывает цену предложения объектов недвижимости бывших птицефабрик, не

имеющих оборудования, и находящихся в хорошем состоянии. Помимо состояния цены предложений учитывают ряд вышеуказанных параметров в их совокупности.

Диапазон цен предложений для птицефабрик, имеющих оборудование, зависят от параметров и степени работоспособности оборудования.

Такие параметры, как наличие правоустанавливающих документов на строения и земельный участок, материал стен зданий/строений комплекса, наличие и состояние коммуникаций, наличие отопления, также влияют на цену предложения.

На сельскохозяйственную отрасль заметное влияние оказывает государственная политика и протекционистские меры государства для поддержания сельхозпроизводителей. Макроэкономические показатели оказывают влияние на стоимость недвижимости под сельхозпроизводство опосредованно.

Таким образом, цены предложений объектов сельскохозяйственного назначения зависят от ряда параметров, среди которых наиболее ведущими являются наличие/отсутствие оборудования, местоположение, физические характеристики объектов недвижимости.

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

Для определения интервалов значений (диапазона минимального и максимального значений) основных ценообразующих факторов сопоставимых объектов недвижимости, экспертом проанализированы следующие источники информации:

- Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки". Под редакцией Лейфера Л.А. – 2017 г.
- "Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Под редакцией Лейфера Л.А. – 2017 г.
- Исследования аналитического агентства "Статриелт" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г.
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018 г.

Основными ценообразующими факторами для рынка продажи земельных участков являются:

1) условия финансирования;
2) условия продажи;
3) время продажи;
4) местоположение;
5) статус населенного пункта;
6) расположение относительно красной линии;
7) имущественные права;
8) инженерное обеспечение;
9) функциональное назначение (ВРИ) участка;
10) наличие ж/д ветки;
11) транспортная доступность;
12) площадь и др.

Основные ценообразующие факторы рынка продажи земельных участков и степень их влияния на цену предложения объекта указаны в нижеследующей таблице.

Табл. 3.13. Основные ценообразующие факторы рынка продажи земельных участков

Основные ценообразующие факторы	Интервалы значений данных факторов, %	
	мин.	макс.
Условия финансирования	-5	+5
Условия сделки (продажи)	-5	+5
Время продажи	-2	+2
Местоположение	-20	+20
Расположение относительно красной линии	-20	+20
Статус населенного пункта	-30	+30
Имущественные права	-30	+30
Инженерное обеспечение	-25	+25
Функциональное назначение (ВРИ) участка	-20	+20
Наличие ж/д ветки	-15	+15
Транспортная доступность	-10	+10
Площадь	-10	+10

Основными ценообразующими факторами для рынка продажи и аренды производственно-складской недвижимости являются:

13) условия финансирования;
14) условия продажи;
15) время продажи;
16) статус населенного пункта;
17) имущественные права;
18) инженерное обеспечение;
19) назначение (тип объекта);
20) наличие ж/д ветки;
21) состояние улучшений;
22) транспортная доступность;
23) площадь и др.

Основные ценообразующие факторы рынка продаж и аренды объектов производственно-складской недвижимости, и степень их влияния на ставку аренды объекта указаны в нижеследующей таблице.

Табл. 3.14. Основные ценообразующие факторы рынка продажи объектов производственно-складской недвижимости

Основные ценообразующие факторы	Интервалы значений данных факторов, %	
	мин.	макс.
Условия финансирования	-5	+5
Условия сделки (продажи)	-5	+5
Время продажи	-2	+2
Статус населенного пункта	-30	+30
Имущественные права	-30	+30
Инженерное обеспечение	-25	+25
Назначение (тип объекта)	-20	+20
Наличие ж/д ветки	-15	+15
Состояние улучшений	-20	+20
Транспортная доступность	-10	+10
Площадь	-10	+10

ВЫВОДЫ

Диапазон цен предложений по продаже земельных участков под застройку объектами недвижимости для сельскохозяйственного производства в Орехово-Зуевском районе составляет от 20 до 60 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 15 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 23 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 900 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 3 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв.м./год.

Цены предложений объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения зависят от ряда параметров, среди которых наиболее ведущими являются наличие/отсутствие оборудования, местоположение, физические характеристики объектов недвижимости.

Диапазон цен предложений для бывших птицефабрик, не имеющих какого-либо оборудования, составляет интервал 1 000 – 4 000 руб./кв.м.

4.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.[7]

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективном использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

4.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Согласно п. 16 ФСО №7: «анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Анализ наиболее эффективного использования проводится, как правило, в два этапа:

- для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки (как условно свободного);
- для застроенного земельного участка.

[7] п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

Объектом оценки является имущество, расположенное по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна

При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися объектами капитального строительства может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость застроенного участка превышает стоимость участка как свободного.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих объектов капитального строительства, Оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих объектов капитального строительства, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа НЭИ рассматривается как свободный от объектов капитального строительства, характерных для его существующего использования.

Вывод: расположенные на земельном участке объекты капитального строительства не уменьшают его стоимость. На основании выше изложенного использование земельного участка с расположенными на нем улучшениями признается наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений

Для того чтобы сделать выводы об использовании земельного участка как застроенного, следует провести расчёты рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, стандарты оценки, используемые в настоящей работе, не запрещают ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ можно сделать из анализа среды, окружающей объект, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Вывод о НЭИ Объекта оценки может быть и результатом формально-логического анализа, если он приводит к единственному решению. В последнем случае необходимо убедиться лишь в том, имеет ли объект положительную рыночную стоимость.

Опираясь на анализ рынка объектов оценки и особенности их местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- торговое;
- офисное;
- индустриальное (в т.ч. сельхозпроизводство).

Юридическая допустимость

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки на юридическую допустимость обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка;

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;

- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

В соответствии с имеющимися документами земельный участок, входящий в состав объекта оценки, предназначен для размещения и обслуживания птицефабрики, иное использование на дату оценки законодательно не представляется возможным.

Вывод: в результате проверки варианта использования оцениваемого объекта на юридическую допустимость, выявлено, что размещение объектов сельскохозяйственного назначения (текущее использование) соответствуют критерию юридической допустимости.

Физическая осуществимость

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных по юридической допустимости в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы;
- торговое и офисное назначение не соответствует критерию физической реализуемости, планировка помещений соответствует производственно-складским объектам сельскохозяйственного назначения. Техническое оснащение объектов, требует дополнительных вложений при использовании их в качестве офисного или торгового.

Вывод: учитывая планировку зданий и сооружений, местоположение и текущее состояние, выявлено, что текущее использование (объекты сельскохозяйственного назначения) объекта оценки соответствуют критерию физической осуществимости.

Финансовая обеспеченность

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на экономическую целесообразность (финансовую обеспеченность) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, притом, доходность должна быть не ниже средней по рынку. Преобладающая застройка объекта недвижимости: производственно-складские объекты. Вариант использования объекта оценки под объекты недвижимости производственно-складского назначения, является финансово оправданным, поскольку не требует затрат на переоборудование помещений.

Вывод: в результате проверки вариантов использования объекта оценки на финансовую осуществимость выявлено, что производственные объекты сельскохозяйственного назначения соответствуют критерию финансовой обеспеченности.

Максимальная продуктивность

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость. Единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является текущее использование (объекты сельскохозяйственного назначения).

Вывод: в связи с этим анализ максимальной продуктивности не проводится, так как, из потенциальных способов использования возможен единственный вариант.

ВЫВОД:

Принимая во внимание целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, перспективы развития района, в котором расположен оцениваемый объект, его физическое состояние, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования, является его текущее использование (под сельхозпроизводство).

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

5.1. Описание процесса оценки стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

5.2. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 11 Приказа Минэкономразвития № 297 от 25.05.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную восстановительную стоимость объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Полная восстановительная стоимость объекта может быть рассчитана на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства.

Под полной стоимостью воспроизводства понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструкционных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому объекту, - получение полной восстановительной стоимости объекта.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
- Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход показывает оценку текущей рыночной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

Сравнительный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим ха-

рактеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Доходный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем чтобы точно установить, какие направления использования являются доходными, и в какой мере возможна реализация этих направле-

ний. Данный подход к оценке недвижимости применим только к доходной недвижимости, т. е. к такой недвижимости, которую можно использовать для получения дохода.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих цен и тарифов на рынке для аналогичных объектов. Оценка осуществляется на определенный прогнозный период.
- Оценка потерь от неполного использования объекта производится на основе анализа рынка, его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из ПВД, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).
- Затем ЧОД пересчитывается в текущую стоимость объектов различными способами. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации на рынке.
- Определяется текущая стоимость остаточной стоимости объекта недвижимости.
- Рассчитывается сумма текущей стоимости ЧОД и текущей остаточной стоимости объекта недвижимости.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

5.3. Методология оценки недвижимости

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611:

Для целей Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Общие требования к проведению оценки

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указы-

вает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Задание на оценку

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 21 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

Анализ рынка

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Подходы к оценке

При применении ***сравнительного подхода*** к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении ***доходного подхода*** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении ***затратного подхода*** оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устарева-

ний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

5.4. Методы оценки земельных участков

В соответствии с Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» определены методы оценки земельных участков, которые описаны ниже в данном разделе.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- сравнения продаж;
- выделения;
- распределения;
- капитализация земельной ренты;
- остатка;
- предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- Наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемых земельный участок.
- Соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.
- Алгоритм расчета:
- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение значения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Метод остатка

Метод остатка предназначен для использования застроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.

- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализация земельной ренты – способ прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земельных участков. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$Стоимость\ земельного\ участка = \frac{Доход\ от\ владения\ землей}{Коэффициент\ капитализации}$$

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наилучшим и наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$\mathbf{NPV} = \sum_{\mathbf{j=0}}^{\mathbf{n}} \frac{\mathbf{CF_j}}{\mathbf{(1+i)^j}},$$

где:

CFj – денежный поток j-го периода;

i – ставка дисконтирования;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

Метод сравнения продаж

Самым надежным методом оценки земельных участков в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор участков, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В российской практике оценки прав аренды на земельный участок используются также следующие методы:

Метод инвестиционных контрактов

Одной из разновидностей доходного подхода к оценке стоимости права долгосрочной аренды земельного участка является метод инвестиционных контрактов.

Данный метод применим в отдельных крупных городах и регионах, в которых практикуется предоставление земельных участков под строительство жилой и нежилой недвижимости на условиях инвестиционного договора. В рамках настоящего Отчета метод инвестиционных контрактов не применялся.

Метод определения стартовой цены аукциона

В ряде регионов земельные участки предоставляются в аренду путем проведения конкурсов или аукционов. Стартовая цена права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе, проводимом соответствующим органом, определяется в соответствии с нормативными актами данного региона. Часто именно стартовая цена таких аукционов, рассчитанная в соответствии с нормативными документами, рассматривается в качестве нижней границы стоимости права аренды земельного участка.

5.5. Методология оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01/06/2015 г. № 328, к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее - машины и оборудование).

Также объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Задание на оценку

Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию об объекте оценки:

- состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;
- информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).

Задание на оценку объекта оценки может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка:

- допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;

- допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка;
- допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса;
- допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;
- допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;
- в случае наличия интегрированное машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.

Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с не проведением осмотра.

В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

Анализ рынка

Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

Подходы к оценке

Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только ***сравнительного подхода***. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

При применении ***затратного подхода*** к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При применении ***доходного подхода*** к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N 1.

5.6. Обоснование выбора подходов и методов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III: «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, можно выделить следующие факторы, влияющие на выбор используемых подходов к оценке объектов оценки:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения, полнота и достоверность исходной информации.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки Оценщик счел, что информация о выставленных на продажу объектах-аналогах достаточна для применения сравнительного подхода при расчете стоимости объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки.

Для движимого имущества, сравнительный подход не применялся, так как в ходе анализа рынка оцениваемого имущества за анализируемый период не было выявлено достаточного количества достоверной информации о предложениях продажи для выполнения обоснованного и содержательного анализа. На рынке были выявлены отдельные единичные предложения объектов других фирм производителей и других моделей, которые значительно отличаются от объектов оценки по своим техническим характеристикам и комплектации.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс сельскохозяйственного назначения. ОКС представляют собой здания и сооружения птицефабрики.

Анализ предоставленной Заказчиком информации, а также проведенный Оценщиком анализ рынка сдачи в аренду аналогичных объектов недвижимости показал, что достаточно информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, в рамках настоящего отчета оценщики пришли к выводу о возможности применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Для реализации доходного подхода в оценке движимого имущества необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от каждой единицы движимого имущества. При этом необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем имущественным комплексом предприятия, в который кроме объектов движимого имущества входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием, необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на объекты движимого имущества. Оценщик не располагает данной информацией, в связи с чем, отсутствует возможность применения доходного подхода к оценке движимого имущества.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Основными методами определения затрат на замещение в рамках затратного подхода являются метод сравнительной единицы, метод разбивки на компоненты, метод количественного обследования.

Метод количественного обследования наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется привлечение специалистов, имеющих большой опыт в составлении строительных смет. Метод разбивки на компоненты представляет собой модификацию количественного метода, но он менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подхода к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Таким образом, учитывая цель оценки, а также исходя из применимости затратного подхода, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости затратным подходом, в рамках настоящего отчета оценщики пришли к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Для движимого имущества, затратный подход применялся, поскольку существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение имущества.

5.7. Порядок определения стоимости объекта оценки

Проведенные работы включали следующую последовательность выполненных действий:

1. Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом.
2. Определение стоимости оцениваемого имущества затратным подходом.
3. Расчет итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

6.1.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках;
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

- выбор объектов-аналогов;
- сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- выбор единицы сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
- согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Обоснование выбора объектов-аналогов

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. На открытом рынке достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права.

2. Условия и время продажи/предложения.
3. Местоположение.
4. Сегмент рынка – земельные участки с/х назначения.

г) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Обоснование использования части доступных объектов – аналогов

Из наиболее вероятного диапазона объекты сравнения выбирались на основании сопоставимости основных элементов сравнения для земельных участков. Для расчета не применялись объекты сравнения, которые имеют здания и сооружения на участках, по которым нет достаточной информации о расположении земельных участков или, по мнению оценщика, они не подходят по месторасположению в качестве аналогов.

Всю полученную об объектах-аналогах информацию Оценщик считает достоверной.

Для расчетов использовались оферты актуальные на дату оценки. Характеристики подобранных аналогов приведены ниже. В качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м земельного участка.

Табл. 6.1 Отобранные аналогичные земельные участки

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, га	20,599	2,000	18,832	269,523	21,851
Площадь, сот.	2 060	200	1 883	26 952	2 185
Площадь по объявлению, кв.м	205 990	20 000	188 315	2 695 227	218 509
Площадь фактическая, кв.м	205 990	20 000	188 315	2 695 227	218 509
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский, юго-восточнее д. Никулино	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, п. Прокудино, дом 10	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, севернее д. Новое	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, севернее д. Заволенье	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, северо-восточнее д. Соболево
Ближайшее шоссе	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Удаленность от МКАД, км	80	86	85	85	64
Расположение относительно областного центра	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Улучшения, имеющиеся на участке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Доступные коммуникации:	По границе (условно)	По границе	По границе	По границе	По границе
Цена продажи объекта, руб.		1 200 000	9 415 750	107 809 080	9 832 905
Цена продажи, руб./кв.м		60	50	40	45
Дата оценки (прайса)	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Источник информации	Заказчик	https://zem50.ru/uchastki/4-1-1-7	https://zem50.ru/uchastki/4-2-1-11	https://zem50.ru/uchastki/4-2-1-18	https://zem50.ru/uchastki/4-3-1-11

Источник: составлено Оценщиком по открытым данным

Далее необходимо скорректировать цены аналогов по параметрам, отличным у Объекта оценки и найденных аналогов.

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Обоснование корректировок

Корректировка на снижение цены в процессе торгов (условия предложения)

Корректировка на уторгование учитывает, что окончательная величина арендной ставки может отличаться от первоначально заявленной продавцом величины арендной ставки в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения»: под ред. Лейфера Л.А. для дальнейших расчетов принимается корректировка в размере «-21,0%».

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	21,6%	26,4%

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка на объем передаваемых прав не производилась, т.к. по данному параметру отличий у объекта оценки и аналогов не имеется.

Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателя. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется. Отсюда корректировка по данному показателю равна нулю.

Корректировка на дату выставления на торги

В расчетах рыночной стоимости используется актуальная на дату оценки информация о предложениях на продажу земельных участков, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на ВРИ (вид разрешенного использования)

Вид разрешенного использования у объекта оценки и его аналогов схожий, поэтому по данному параметру аналоги не корректировались.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не производилась, т.к. в целом местоположение объекта оценки и аналогов является схожим.

Корректировка на различие в общей площади

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

Корректировка производилась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения»: под ред. Лейфера Л.А. по формуле: $y=2.2121*x^{-0.1}$.

Корректировка на коммуникации

Корректировка на коммуникации не производилась, т.к. в данном разделе производится оценка земельных участков, исходя из того, что коммуникаций условно нет, т.к. наличие коммуникаций учитывается при оценке зданий (ОКС) в следующем разделе Отчета.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка согласно описанной выше методике представлен в нижеследующей таблице.

Табл. 6.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельная цена продажи, руб./кв.м	-	60	50	40	45
Корректировка на торг, %	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Дата оценки (прайса)	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский, юго-восточнее д. Никулино	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, п. Прокудино, дом 10	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, севернее д. Новое	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, севернее д. Заволенье	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, северо-восточнее д. Соболево
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		47	40	32	36
Удаление от МКАД, км	80	86	85	85	64
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Расположение относительно областного центра	Райцентры с/х районов	Областной центр	Прочие населенные пункты	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Коэффициент вида разрешенного использования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	47	40	32	36
Площадь, кв.м	205 990	20 000	188 315	2 695 227	218 509
Расчетное значение по формуле	0,3566	0,4502	0,3598	0,2757	0,3545
Корректировка	-	-21%	-1%	29%	1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	38	39	41	36
Улучшения имеющиеся на участке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	38	39	41	36
Доступные коммуникации:	По границе (условно)	По границе	По границе	По границе	По границе
газоснабжение	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	38	39	41	36
Коэффициент вариации	5%				
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м	39				
Рыночная стоимость земельных участков как незастроенных, руб	7 930 615				

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость земельных участков как незастроенных, руб., округленно	7 931 000				

Источник: расчеты Оценщика

В результате осуществленных расчетов методом сравнения продаж рыночная стоимость оцениваемых земельных участков по состоянию на дату оценки составила 7 931 000 руб.

6.1.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (ОКС)

Для оценки методом сравнения продаж было проведено исследование и анализ рынка объектов недвижимости с/х назначения (птицефабрик) Московского региона.

Для расчетов использовались оферты актуальные на дату оценки. Характеристики подобранных аналогов приведены ниже. В качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м улучшений.

Табл. 6.3 Таблица сравнительных характеристик аналогов

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Функциональное назначение	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Малая Дубна	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуево городской округ, Пригородный поселок	Московская область, Орехово-Зуево городской округ
Расстояние от МКАД, км	80	42	100	95	95
Передаваемые права	Собственность на здания и на землю	Собственность на здания и на землю	Собственность на здания и на землю	Собственность на здания и на землю	Собственность на здания и на землю
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Площадь общая, кв.м	48 902,30	25 000,0	100 000,0	120 000,0	10 000,0
Площадь земельного участка, кв.м	205 990,00	700 000	33 000 000	960 000	240 000
Категория земельного участка	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Материал стен	Капитальные	Смешанные	Капитальные	Смешанные	Капитальные
Коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие центрального отопления	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Дата предложения	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Цена предложения, руб.	-	45 000 000	120 000 000	200 000 000	35 000 000
Цена продажи 1 кв.м объекта, руб.	-	1 800	1 200	1 667	3 500
Источник информации	-	https://msk.agroserver.ru/proizvodstvennye-predpriyatiya/ptichnik-ptitsefabriku-selkhozpredpriyatie-prodam-mosk-obl-	https://msk.agroserver.ru/proizvodstvennye-predpriyatiya/ptitsefabriku-prodam-568220.htm	https://msk.agroserver.ru/proizvodstvennye-predpriyatiya/ptitsefabrika-prodazha-	http://moskva.tradedir.ru/good/p194024-pticefabriku_prodam_moskovskaya_oblast_orehovozu

		631359.htm		794295.htm	evskij_rn.htm

Обоснование корректировок

Корректировка на снижение цены в процессе торгов (условия предложения)

Корректировка на уторгование учитывает, что окончательная величина арендной ставки может отличаться от первоначально заявленной продавцом величины арендной ставки в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: под ред. Лейфера Л.А. для дальнейших расчетов принимается корректировка в размере «-15,7%».

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка на объем передаваемых прав не производилась, т.к. объект оценки и аналоги по данному параметру не отличаются.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение произведена путем соотношения средних цен предложений производственно-складской недвижимости Московского региона в зависимости от удаленности и направления для объекта оценки и аналогов.

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

Таблица 30

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	46 400	28 100	20 600	15 100
Северо-восток	46 100	30 500	21 000	-
Восток	45 700	27 700	15 700	7 200
Юго-восток	41 500	32 000	16 900	11 200
Юг	35 600	34 000	22 500	13 100
Юго-запад	53 600	34 700	22 300	12 400
Запад	49 500	28 300	23 800	14 000
Северо-запад	42 900	35 100	22 100	-
Среднее значение по ЭЗ	**45 200**	**31 300**	**20 600**	**12 200**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Определение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Для дальнейших расчетов из цен предложений аналогов необходимо вычесть долю стоимости, приходящуюся на стоимость земельных участков аналогов. Как показал анализ рынка недвижимости, аналогичной оцениваемой, размеры земельных участков аналогов могут варьироваться в значительных пределах, однако, как правило, собственники формируют

стоимость предложения, исходя из средней (оптимальной) доли земельных участков, входящих в с/х комплексы. Другими словами, будущий покупатель не будет переплачивать за избыточный земельный участок, который имеет тот или иной аналог.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: под ред. Лейфера Л.А. значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, для специализированных объектов с/х назначения составляет коэффициент 0,69.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,72	0,76
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,74	0,79
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,74	0,79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,66	0,72
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,73	0,78

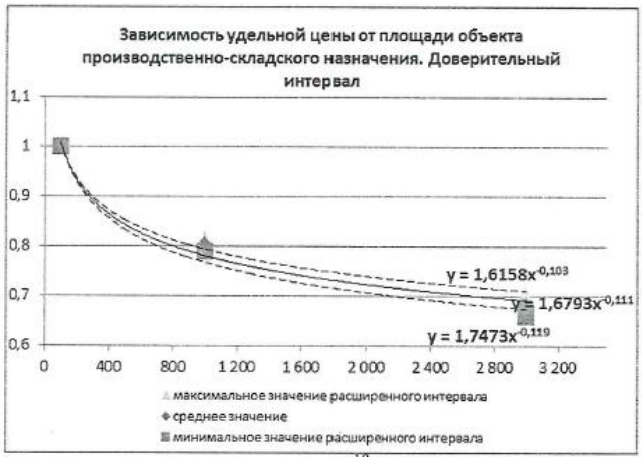
Корректировка на функциональное назначение объекта

Корректировка на функциональное назначение объекта не производилась, т.к. объект оценки и аналоги по данному параметру не отличаются.

Корректировка на площадь комплекса (на масштаб)

На рисунке ниже приведены данные Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на площадь произведена в соответствии с уравнением: $1{,}6793*x^{\wedge-0{,}111}$, где x – площадь объекта.



Корректировка на материал стен

В определенных аналогах здания птичников, а также здания вспомогательного назначения имеют некапитальный характер (построены из сэндвич-панелей или профлиста). Оцениваемый комплекс включает в себя здания из кирпича/бетона. Таким образом, по данному параметру необходима корректировка.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: под ред. Лейфера Л.А. для дальнейших расчетов принимается корректировка в размере «23%».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объектов недвижимости напрямую влияет на цену предложения аналогов.

На рисунке ниже приведены данные Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., в соответствии с которыми производилась данная корректировка.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Расчет рыночной стоимости ОКС согласно описанной выше методике представлен в нижеследующей таблице.

Табл. 6.4 Расчет рыночной стоимости

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения объекта (всего), руб.	-	45 000 000	120 000 000	200 000 000	35 000 000
Корректировка на торг	-	-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная стоимость, руб.	-	37 935 000	101 160 000	168 600 000	29 505 000
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	37 935 000	101 160 000	168 600 000	29 505 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	37 935 000	101 160 000	168 600 000	29 505 000
Дата оценки (прайса)	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	37 935 000	101 160 000	168 600 000	29 505 000
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Малая Дубна	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуево городской округ, Пригородный поселок	Московская область, Орехово-Зуево городской округ
Ценовая зона	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК
Удаление от МКАД, км	80	42	100	95	75

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Средняя стоимость 1 кв.м произв.-складской недв-ти, руб.	15 700	15 700	7 200	15 700	15 700
Корректировка на направление и удаленность от МКАД		0%	118%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	37 935 000	220 585 000	168 600 000	29 505 000
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН		0,69	0,69	0,69	0,69
Скорректированная стоимость, руб.		26 175 150	152 203 650	116 334 000	20 358 450
Цена предложения без учета земельного участка, руб./кв.м		1 047	1 522	969	2 036
Общая площадь зданий, кв.м	48 902,3	25 000,0	100 000,0	120 000,0	10 000,0
Расчетное значение по формуле	0,507	0,546	0,468	0,458	0,604
Корректировка		-7%	8%	10%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		972	1 648	1 071	1 707
Функциональное назначение объекта	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)	С/х производство (птицефабрика)
Коэффициент функц. назначения	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	972	1 648	1 071	1 707
Материал стен	Капитальные	Смешанные	Капитальные	Смешанные	Капитальные
Корректировка	-	23%	0%	23%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 200	1 648	1 317	1 707
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	1 200	1 648	1 317	1 383
Удельная рыночная стоимость 1 кв.м единого объекта (земля+улучшения), руб.	**1 387**				
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета стоимости земли), руб.	**67 827 490**				
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета стоимости земли), округленно, руб.	**67 827 000**				

Источник: расчеты Оценщика

ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 205 990 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский р-н, юго-восточнее д. Никулино, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 7 931 000 руб.

Рыночная стоимость объектов недвижимости общей площадью 48 902,30 кв.м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 67 827 000 руб. .

6.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

6.2.1. Общие положения

Доходный подход является одним из основных подходов при оценке объектов недвижимости, позволяющий определить рыночную стоимость в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Доходный подход к оценке объекта недвижимости представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

В рамках доходного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы:

- метод прямой капитализации (доходов);
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

K – общая ставка капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет ставки капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом Корректировки на степень риска их получения.

Оценка недвижимости методом ДДП включает следующие этапы:

- Выбор длительности прогнозного периода.
- Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода.
- Расчет ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости реверсии.
- Дисконтирование денежных потоков.
- Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков.

Зная величины будущих денежных потоков и ставки дисконтирования, можно определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующей формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+R)^t} + \frac{V}{(1+R)^n},$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков;

CFt - денежный поток в t-й год прогнозного периода;

V - суммарная величина денежного потока в постпрогнозный период на конец прогнозного периода;

R - ставка дисконтирования;

n - последний год прогнозного периода.

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

- только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая норма отдачи или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных.

Недостаток доходного подхода состоит в неопределенностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Учитывая особенности рынка объекта оценки и источники информации, которыми располагает Оценщик, в данном отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась с помощью метода прямой капитализации, в том числе по причине того, что для прогнозирования будущего потока доходов данных не достаточно.

6.2.2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения дохода выбрана арендная плата.

Для определения потенциального валового дохода необходимо определить величины арендных ставок для аналогичных помещений – птицефабрик. В ходе анализа рынка аренды соответствующего сегмента коммерческой недвижимости Оценщиком было выяснено, что на рынке имеется определенное количество предложений на аренду птицефабрик, однако, продавцы в оферте не обозначают ставку аренду, ссылаясь на договорную цену. Таким образом, Оценщиком в качестве аналогов приняты аналоги – универсальные производственно-складские помещения, которые в дальнейшем корректировались по параметру функционального назначения - в с/х производство.

Определение арендной ставки для помещений под с/х производство

Оценщик провел анализ арендных ставок для производственно - складских помещений, которые расположены в районе оцениваемого объекта, а также в близлежащих районах.

Табл. 6.5. Характеристика аналогов производственно - складских помещений, сдаваемых в аренду

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Функциональное назначение	С/х производство (птицефабрика)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип помещений	ОСЗ	встроенные	встроенные	встроенные	встроенные
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Малая Дубна	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 103	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 84	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево, ул. Ленина, 15	Московская область, Павловский Посад, ул. Орджоникидзе, 14Б
Направление/Ценовая зона	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК	Восток от ММК до БМК
Удаление от МКАД, км	80	80	80	80	60
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Общая площадь здания (помещений), кв.м	Сдаются различными площадями	3 500	2 400	800	2 096

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этаж	1	2,3	1	1	1
Наличие центрального отопления	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Дата оценки / предложения	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Цена аренды 1 кв.м, руб. в год		1 440	1 800	1 392	1 728
Источник информации		https://orekhovo-zuye-vo.cian.ru/rent/commercial/165681848/	https://orekhovo-zuye-vo.cian.ru/rent/commercial/194622697/	https://likino-dulyo-vo.cian.ru/rent/commercial/190742182/	https://pavlovsky-po-sad.cian.ru/rent/commercial/153213317/

Табл. 6.6. Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена аренды 1 кв.м. , руб. в год	-	1 440	1 800	1 392	1 728
Корректировка на торг	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	1 224	1 530	1 183	1 469
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	1 224	1 530	1 183	1 469
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	1 224	1 530	1 183	1 469
Дата оценки (предложения)	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	1 224	1 530	1 183	1 469
Функциональное назначение	С/х производство (птицефабрика)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Коэффициент корректировки	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-23%	-23%	-23%	-23%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	942	1 178	911	1 131
Местоположение	Московская область, Оре-	Московская область, г. Орехово-	Московская область, г. Орехово-	Московская область, Орехово-	Московская область, Павлов-

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
	хово-Зуевский район, дер. Малая Дубна	Зуево, ул. Ленина, 103	Зуево, ул. Ленина, 84	Зуевский район, Ликино-Дулево, ул. Ленина, 15	ский Посад, ул. Орджоникидзе, 14Б
Направление	Восток от ММК до БМК	Запад, до 10 км	Юго-Запад, до 10 км	Запад, от 10 км	Запад, от 10 км
Удаление от МКАД, км	80	80	80	80	60
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	1700	1 700	1 700	1 700	4 600
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	942	1 178	911	1 131
Расположение относительно областного центра	Райцентры с/х районов	Областной центр	Областной центр	Райцентры с развитой промышленностью	Областной центр
Коэффициент	0,60	1,00	1,00	0,75	1,00
Корректировка		-40%	-40%	-20%	-40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	565	707	729	679
Общая площадь здания (помещений), кв.м	Сдаются различными площадями	3 500	2 400	800	2 096
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	565	707	729	679
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	565	707	729	679
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	565	707	729	679
Этаж	1	2	1	1	1
Корректировка	-	16%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	656	707	729	679
Наличие центрального отопления	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	-26%	-26%	-26%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год	-	485	523	539	502
Среднее арифметическое значение за 1 кв.м, руб. в год	512			-	-

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Корректировка на уторгование учитывает, что окончательная величина арендной ставки может отличаться от первоначально заявленной продавцом величины арендной ставки в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. для дальнейших расчетов принимается корректировка в размере «-15,0%».

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,3%	21,3%

Передаваемые права

Все объекты-аналоги передаются в аренду, корректировка не применялась.

Условия финансирования

В процессе проверки информации Оценщику удалось установить, что все объекты-аналоги выставлены на рынке, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка, по данному параметру, не вводится.

Дата предложения

В расчетах рыночной стоимости используется актуальная на дату оценки информация, поэтому корректировка на дату выставления на торги не проводилась.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка на функциональное назначение учитывает принадлежность оцениваемых зданий к с/х производству. По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»: под ред. Лейфера Л.А. для дальнейших расчетов принимается корректировка в размере «-23,0%».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,75	0,79

Корректировка на Расположение относительно областного центра

Корректировка на расположение относительно областного центра учитывает внутрирегиональное расположение оцениваемых зданий. Корректировка производилась по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: под ред. Лейфера Л.А.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,75	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,74	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,52

Корректировка на площадь помещений

По данному параметру корректировок не производилась, т.к. в данном случае учитывается возможность сдачи в аренду отдельных зданий.

Корректировка на состояние

Объект оценки и его аналоги схожи по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж учитывает внутрирегиональное расположение оцениваемых зданий. Корректировка производилась по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: под ред. Лейфера Л.А. (стр.179).

Корректировка на отопление

Корректировка на отопление производилась по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»: под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Весовые коэффициенты аналогов

Рыночной стоимость арендной ставки за 1 кв.м/год была определена как среднее значение стоимости аналогов.

Таким образом, рыночная арендная ставка на дату оценки для нежилых зданий для с/х производства 512 руб./кв.м./год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД в данном случае произведен по формуле:

$$ПВД = A \times S_{пол};$$

где:

А - ставка арендной платы за 1 кв.м помещений;

$S_{пол}$ – полезная (арендопригодная) площадь помещений.

Арендопригодная площадь составляет 48 599,6 кв.м и состоит из зданий птичников, а также остальных зданий вспомогательного назначения, необходимых для ведения производства. Арендопригодная площадь не включает здания трансформаторных подстанций, насосных станций, котельной, а также разрушенных строений: здания кормоцеха и навеса для опилок.

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) предполагаемые потери от недозагрузки (вакантные площади) вычитаются из потенциального валового дохода. Величина недозагрузки определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Ниж. Новгород, 2017, табл. 2, стр. 30). Таким образом, для оцениваемых объектов величина недозагрузки составила – 19,2%.

Определение операционных расходов

Операционные расходы учитывались в размере 13,3% от ПВД на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Ниж. Новгород, 2017, табл. 30, стр. 72).

Расчет ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связных инвестиций или техника инвестиционной группы.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала.

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Норма возврата капитала рассчитана методом Хоскольда с использованием следующей формулы:

$$H_в = (Rf / (1+ Rf)^n) – 1,$$

где

$H_в$ – норма возврата капитала, Rf – безрисковая ставка, n – оставшийся срок экономической жизни объекта, равный 30 годам.

Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения представлен в таблице ниже:

Табл. 6.7. Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения

Фактор	Обозначение	Значение	Примечания, источник
Номинальная безрисковая ставка	Rf	8,50%	http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
Надбавка за ограниченную ликвидность	Rbn	8,50%	Учитывает невозможность немедленного возврата вложений (Rf*12мес./12 мес.)
Надбавка за риск вложения в имущество	Rcn	1,10%	Равен страховому тарифу для страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке в страховых компаниях высокой степени надежности; http://www.makc.ru/upload/RULES/22_nezhil_i_zhil_fond_v_arende/Tarifi_Arendfondi__zhil__nezhi.pdf
Надбавка за инвестиционный менеджмент	Rmn	2,00%	Учитывает необходимость компетентного управления для эффективного использования имущества, приносящего доход (обычно составляет 0…5%)
Ставка дисконтирования (номинальная)	Rn	20,10%	Расчет Оценщика, Rn = Rf + Rbn + Rcn + Rmn
Норма возврата	n	0,81%	Нв = (Rf / (1+ Rf)n) – 1
Ставка капитализации (реальная)	R	**19%**	Rn = Rn + n

Таким образом, коэффициент капитализации, учитывающий риски, присущие оцениваемым объектам недвижимости с/х назначения, составляет 19%.

Расчет стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Ниже представлен расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости, произведенный в рамках доходного подхода к оценке.

Табл. 6.8. Расчет рыночной стоимости на основе доходного подхода

Параметр	Показатель
Величина арендной платы, руб./кв.м в год	512
Общая площадь полезных помещений, кв. м	48 599,60
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	24 907 229
Коэффициент недозагрузки,%	19,2%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	20 125 041
Операционные расходы, % от ПВД	13,3%
Операционные расходы (всего), руб.	3 312 661
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	16 812 379
Ставка капитализации	19,00%
Рыночная стоимость по ДП, руб.	88 486 207
Значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН	0,69
Рыночная стоимость по ДП, руб., без учета земельного участка	61 055 483
Рыночная стоимость по ДП, руб., без учета земельного участка, округленно	**61 055 000**

ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость объектов недвижимости общей площадью 48 902,30 кв.м, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет 61 055 000 руб.

6.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

6.3.1. Расчет стоимости объектов недвижимости затратным подходом

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

В ходе реализации оценки объекта недвижимости в рамках затратного подхода изучаются возможности инвестора по приобретению недвижимости.

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

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

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

В настоящей работе в рамках затратного подхода рассчитана стоимость замещения с учетом износа сооружения - автомобильной дороги протяженностью 674,9 м. В дальнейшем определенная в данном разделе стоимость замещения сооружения - автомобильной дороги протяженностью 674,9 м будет включена в общую кадастровую стоимость комплекса, которая будет сформирована для целей определения доли каждого объекта недвижимости в составе общей стоимости комплекса.

Применение затратного подхода

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$РС = С_{ЗЕМ} + С_{В/З} * (1 – И_{СОВ}),$$

$$И_{СОВ} = 1 – (1 – И_{ФИЗ}) * (1- И_{ФУН}) * (1 – И_{Э}),$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$С_{ЗЕМ}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок (как незастроенный);

$С_{В/З}$ – стоимость затрат на воспроизводство (или замещение) улучшений без учета износа;

$И_{СОВ}$ – совокупный износ улучшений;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ улучшений;

$И_{ФУН}$ – функциональное устаревание улучшений;

$И_Э$ – экономическое (внешнее) устаревание улучшений.

Сначала стоимость затрат на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового объекта без учета накопленного износа.

Основная формула расчета:

$$Сзам = ВС_а \times V \times П_о \times И_1 \times Пп,$$

где:

Сзам – стоимость затрат на замещение объекта оценки, руб.;

$ВС_а$ – удельная стоимость аналога, руб./куб.м;

V – строительный объем здания, куб.м;

По - поправка на разницу в объеме;

$И_1$ – Коэффициент удорожания цен;

Пп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Расчет износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию. Кроме того, на стоимость объекта в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа: физический, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплутационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ определяется экспертным методом в соответствие с таблицей износов, приведенной ниже.

Табл. 6.9. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Оценка состояния	Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
Очень хорошее	0–20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
Хорошее	21–40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
Удовлетворительное	41–60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.

Неудовлетворительное	61–80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
Ветхое	81–100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Признаками ***функционального устаревания***, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Совокупный износ

Совокупный износ ($И_{сов}$) оцениваемого здания определяется по формуле:

$$И_{сов} = (1 – (1 – И_{ф}/100) * (1 – И_{фун}/100) * (1 – И_{э}/100)) * 100\%;$$

где:

$И_{сов}$ – совокупный износ (%); $И_{ф}$ – физический износ (%); $И_{фун}$ – функциональное устаревание (%); $И_{э}$ – экономическое устаревание (%).

Определение рыночной стоимости

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта.

Табл. 6.10. Расчет рыночной стоимости

Наименование расчетного элемента	Значение
Источник информации	Сборник «Складские здания и сооружения 2010», раздел С5.0.7.190,
Наименование	Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании
Класс конструктивной системы Объекта оценки	КС-8
Дата постройки	2003
Справочная стоимость строительства 1 кв., руб.	1004,5
Площадь оцениваемого объекта, кв.м	5 129 (674,9 м * 7,6 м)
Индекс цен на дату издания справочника	66,183
Индекс цен на дату оценки	122,346
Коэффициент пересчета в текущие цены	1,849
Регионально-климатический коэффициент (по КС)	1,00
Итого группа поправок (К)	1,849
Коэффициент, НДС	1,18
Прибыль предпринимателя	1,00
Стоимость затрат на замещение в текущих ценах (без учета износа), руб.	11 239 016

Наименование расчетного элемента	Значение
Физический износ, %	60%
Функциональное устаревание, %	10%
Внешнее устаревание, %	70%
Совокупный износ, %	89%
Стоимость замещение объекта оценки с учетом износа, , руб.	1 213 814

Источник: расчеты Оценщика

ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость объекта недвижимости - автомобильной дороги протяженностью 674,9 м, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет 1 213 814 руб.

6.1. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

6.2. Общие положения

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

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

Применение затратного подхода к оценке объекта может быть представлено в виде следующего укрупнённого алгоритма:

1.Расчёт стоимости затрат на воспроизводство (или стоимости затрат на замещение) оцениваемого оборудования без учёта износа.

2.Расчёт величины совокупного износа оцениваемого оборудования.

3. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путём исключения из стоимости затрат на воспроизводство (замещение) величины его совокупного износа.

При расчётах рыночной стоимости с использованием стоимости затрат на замещение (или затрат на воспроизводство) без учёта износа, за основу стоимости оцениваемого объекта принимается стоимость равноценного ему по своим основным эксплуатационным характеристикам оборудования. При этом делается предположение, что разумный покупатель не будет платить за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, которая необходима, чтобы заменить оцениваемый объект равноценным ему объектом.

В условиях отсутствия на первичном рынке информации и цен на оцениваемый объект и при наличии необходимой информации по близким аналогам, в качестве стоимости затрат на замещение принимается стоимость аналога, характеристики которого максимально приближены к характеристикам оцениваемого объекта.

После определения стоимости затрат на замещение рассчитывается совокупный износ объекта. Для расчёта совокупного износа анализируется физический, функциональный и внешнее устаревание объекта.

Физический износ - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния объекта оценки в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

Функциональное устаревание - потеря стоимости объекта оценки, вызванная появлением новых технологий.

Экономическое устаревание - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Внешнее устаревание, как правило, является следствием большого количества факторов – сокращения спроса на определенный вид продукции; сокращением предложения; правовыми изменениями, относящимся к законодательству и т.п. А также фактором перехода оцениваемого движимого имущества на вторичный рынок.

Совокупный износ ($И_{сов}$) определяется по формуле:

$$И_{сов} = (1 - (1 - И_{ф}/100\%) \times (1 - И_{фун}/100\%) \times (1 – И_{э}/100\%)) \times 100\%;$$

где:

$И_{ф}$ – физический износ (%);
$И_{фун}$ – функциональное устаревание (%);
$И_{э}$ – внешнее устаревание (%).

В данном отчете рыночная стоимость движимого имущества рассчитывалась по формуле:

$$Р = С\,в\backslash з \times Кв\backslash р \times Копт \times \left(1 - \frac{Исов}{100\%}\right),$$

где:

Р – рыночная стоимость объекта оценки;
$С_{в\backslash з}$ –затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки без учета износа;
$К_{в\backslash р}$ – коэффициент перехода на вторичный рынок;
$К_{в\backslash р}$ – скидка на опт;
$И_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки (%).

6.3. Определение стоимости затрат на воспроизводство (замещение)

Поскольку в данном Отчете оценивается оборудование, которое ранее оценивалось для целей залога, а в последующем было поставлено банком к себе на баланс, то в отношении оцениваемого имущества его рыночная стоимость определена «в обмене», то есть без учета затрат на монтажные и пусконаладочные работы.

С целью корректного расчета затрат на воспроизводство (замещение) объектов оценки выделим 2 расчетные группы в составе оцениваемого имущества:

1. Группа объектов, для определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение), которых использовался метод индексации первоначальной балансовой стоимости оцениваемого объекта в уровень цен на дату оценки;
2. Группа объектов, по которым удалось подобрать объект аналог идентичный или аналогичный оцениваемому, по полезности и функциям и для определения затрат на воспроизводство (замещение), которых использовался метод расчёта по цене однородного объекта.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов 1-ой группы проведен с применением метода индексации (индексный метод). Суть данного метода заключается в корректировке первоначальной стоимости с помощью соответствующих индексов изменения цен на данную группу основных средств.

В данном расчете, расчетная модель описывается следующим образом:

$$Св/з = \frac{Со}{Физн.нач} \times I;$$

где:

$С_{в/з}$- затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки без учета износа;

$С_о$ - базовая стоимость объекта, например, его первоначальная балансовая стоимость или полная восстановительная стоимость, полученная при последней переоценке (постановке на баланс);

$Ф_{изн.нач}$ – физический износ объекта на дату постановки на бухгалтерский учет;

I - индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе основных средств за период между датами оценки и последней переоценки основных средств;

Следует отметить, что при определении затрат на восстановление (замещение) с применением метода индексации (индексный метод) объекты 1-ой расчетной группы были условно приведены в «новое» состояние. Для этого было сделано допущение, что на момент постановки этих объектов на бухгалтерский учет объекты были в исправном, рабочем состоянии, состояние (износ) которых «Физн.нач» можно определить, как «очень хорошее» на уровне 10%.

Для расчета коэффициента пересчета «I» были использованы индексы потребительских цен на непродовольственные товары по РФ (на внутренний рынок), опубликованные на общедоступном ресурсе: *http://www.gks.ru.*

Далее, приведены таблицы используемых индексов.

Табл. 6. Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по РФ (на внутренний рынок, к концу предыдущего месяца)

Дата	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
январь	100,23	100,87	100,44	100,42	100,27	103,20	100,67	100,47	100,30
февраль	100,30	100,32	100,33	100,44	100,41	102,06	100,78	100,20	100,13
март	100,39	100,49	100,46	100,40	100,68	101,43	100,81	100,22	100,16
апрель	100,34	100,48	100,41	100,35	100,64	100,88	100,60	100,17	100,37
май	100,42	100,82	100,38	100,25	100,46	100,54	100,42	100,15	100,88
июнь	100,21	100,42	100,23	100,20	100,37	100,33	100,46	100,11	100,41
июль	100,26	100,29	100,32	100,14	100,40	100,45	100,37	100,08	100,12
август	100,37	100,53	100,40	100,53	100,47	100,75	100,41	100,14	100,22
сентябрь	100,58	100,66	100,68	100,52	100,55	101,09	100,56	100,25	100,36
октябрь	100,63	100,71	100,68	100,49	100,64	101,00	100,54	100,30	
ноябрь	100,65	100,55	100,44	100,43	100,64	100,73	100,43	100,32	
декабрь	100,48	100,31	100,27	100,22	102,25	100,43	100,30	100,31	

Источник: http://www.gks.ru

Используя табличный процессор Microsoft Excel, был рассчитан коэффициент перехода цен (апрель 2013г.- на начало октября 2018г.), который составил - 1,428.

Таким образом, затраты на воспроизводство (замещение) для оборудования 1-ой расчетной группы рассчитанные «***Методом ценовых индексов»*** составят:

Табл. 6.2 Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого имущества (оборудование 1-ой расчетной группы)

№ п/п	Наименование	Дата договора №136300/0009-5	Кол-во, шт	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, за единицу руб.	I - индекс цен корр.	$Ф_{изн.нач}$ - физ. износ на дату договора, %	НДС	Св/з – затраты на воспроизводство (замещение), руб., (за единицу)
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	09.04.2013	464	4 223 485,42	9 102,34	1,428	10%	18%	17 044
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	7	2 357 966,75	336 852,39	1,428	10%	18%	630 755
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	7	2 006 180,64	286 597,23	1,428	10%	18%	536 652
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	9	2 667 738,31	296 415,37	1,428	10%	18%	555 037
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	2	544 219,39	272 109,70	1,428	10%	18%	509 525
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	11	3 110 244,40	282 749,49	1,428	10%	18%	529 448
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	1	326 531,48	326 531,48	1,428	10%	18%	611 429
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	2	502 230,47	251 115,24	1,428	10%	18%	470 213
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	11	2 812 530,05	255 684,55	1,428	10%	18%	478 769
61	Система кормления бройлеров, адрес:	09.04.2013	9	2 357 049,91	261 894,43	1,428	10%	18%	490 397

	МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3								
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	1	331 748,57	331 748,57	1,428	10%	18%	621 198
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	2	92 152,38	92 152,38	1,428	10%	18%	172 555
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	11	495 600,02	45 054,55	1,428	10%	18%	84 365
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	9	403 447,64	44 827,52	1,428	10%	18%	83 939
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	1	48 380,00	48 380,00	1,428	10%	18%	90 591
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	2	258 026,68	129 013,34	1,428	10%	18%	241 577
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	11	1 387 680,17	126 152,74	1,428	10%	18%	236 221
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	9	1 129 653,48	125 517,05	1,428	10%	18%	235 030
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	1	132 469,04	132 469,04	1,428	10%	18%	248 048
72	Комлект шкафов управления 1 100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количесвте 30 шт. (из них 22 шт.-укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. - разобраны), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	09.04.2013	1	11 193 507,68	11 193 507,68	1,428	10%	18%	20 959 811
73	Комплекс шкафов управления 2 200-АС-	09.04.2013	1	3 977 092,57	3 977 092,57	1,428	10%	18%	7 447 094

	247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3								
75	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	09.04.2013	57	602 818,48	10 046,97	1,428	10%	18%	18 813
76	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	09.04.2013	108	4 826 613,03	44 690,86	49 656,51	1,428	1,18	83 684
77	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	09.04.2013	44	2 302 219,36	52 323,17	58 136,85	1,428	1,18	97 975

Источник: расчеты оценщика

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов 2-ой расчетной группы проведен с применением «**Метода расчёта по цене однородного объекта (метод сравнительной единицы)**». Метод основан на использовании данных о рыночных ценах на аналогичное оцениваемому имуществу новое оборудование (первичный рынок) в соответствии с прейскурантами предприятий-изготовителей и прайс-листов снабженческих организаций.

Далее, в таблице приведен расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов 2-ой расчетной группы по «***Методу расчёта по цене однородного объекта***».

Табл. 6.3 Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого имущества (оборудование 2-ой расчетной группы позиции №47-49, 57,58,71,74)

№ п/п	Наименование	Источник	Цена аналога, руб.,
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://volgaselmash.ru/index.php/birds/ventillator/munters/tonnelnie-ventiliatori-munters/718-ventilyator-munters-em50n	28 800
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://moskva.energo-motors.com/dizelnye-generatory/sdmo-v350c2-254-kvt/	2 921 280
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://moskva.energo-motors.com/dizelnye-generatory/sdmo-v350c2-254-kvt/	2 921 280
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://www.m-energy.ru/card_prod.php?id=16406	415 000
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://www.m-energy.ru/card_prod.php?id=16406	415 000
71	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://www.vescompany.energoportal.ru/teplogenerator-tgzh-0-06-460503.html	133 000
74	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	http://volgaselmash.ru/index.php/birds/ventillator/munters/tonnelnie-ventiliatori-munters/718-ventilyator-munters-em50n	28 800

Источник: расчеты оценщика

Табл. 6.11. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого имущества (оборудование 2-ой расчетной группы позиции № 39-46)

№ п/п	Наименование	Источник	Цена аналога, руб.,
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3 в том числе:		
	лента монтажная 50 м.	http://lanset.ru/cart/	1 580
	замок ленты		9,5
	замок анкерный		8,9
	оптический кабель		10,5
	узел крепления		76
	хомут		24
	анкерные зажимы		32
	вязка спиральная для провода		17,5
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, в том числе:		
	компьютерные розетки	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	96
	угол плоский	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	25
	розетки евро	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	162
	короб 1 канал	https://www.electrodus.ru/personal/car	17

№ п/п	Наименование	Источник	Цена аналога, руб.,
		t/	
	угол внутренний	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	25
	заглушка	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	25
	рамка установочная на 6 модулей	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	94
	органайзер 19	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	443
	блок розеток 19,8	https://www.xcom-shop.ru/cabeus_pdu-8p-2eu_518166.html	1 412
	джек Rj-45	https://hikvisionpro.ru/catalog/element/dzhek_rj_45.html?yclid=6265133203342497808&roistat=direct1_search_5183684266_&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_1	9
	кабель TopLan	https://issatrade.ru/p264287746-kabel-vitaya-para.html	3 600
	комплект VFK соединительный	https://www.electro-mpo.ru/catalog/kabelnye_lotki_napolnye_lyuchki_i_rozetochnye_blok/m81_lotki_vful_vfl_provolochnye_otsinkovannye_verg/m8150_komplekt_vfk_soedinitelnyy_vergokan/	29,98
	скоба быстрой фиксации	https://www.electro-mpo.ru/catalog/kabelnye_lotki_napolnye_lyuchki_i_rozetochnye_blok/m81_lotki_vful_vfl_provolochnye_otsinkovannye_verg/m8151_skoba_kpvf_bystroy_fiksatsii_vergokan/	52,14
	отвод 80*40	https://www.electrodus.ru/personal/cart/	200
	лоток проволочный	https://www.electro-mpo.ru/catalog/superprice/kabelnye_lotki_napolnye_lyuchki_i_rozetochnye_blok/m81_lotki_vful_vfl_provolochnye_otsinkovannye_verg/m8113_lotok_vfl35_150_35kh150mm_l_3000_provolochny/	292,3
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, в том числе:		
	медиаконвертор 10/100TX	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/net_equipment/media_converters/356298/?utm_campaign=PC&utm_medium=cpc&utm_content=356298&mrkt=msk_cl&utm_source=xml_ymarket_msk&utm_term=pc_netwacc_D-LINK_DMC-920T%2FB10A	1 950
	ADD AP-100	https://www.voip-shop.ru/addpac_ap100b.htm	12 160
	телефон Panasonic	https://www.oldi.ru/catalog/element/0315333/?from=ya_market&utm_source=ya_market&utm_medium=cpc&utm_term=0315333&utm_campaign=msk&atm_marketing=yandexmarket+msk+phone+0315333+190&_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTvQotC10LvQtdGE0L7QvSBQYW5hc29uaWMgS1gtVFMyMzUwUlVKIEZsYXNoO1oyaWtPQVVXa1VkTGpialZmOVJaV1E7&ymclid=40308053663450957030003	770
	КРУН32	https://www.kdds.ru/shop/cart?967837	750
	хомут	http://lanset.ru/homut-nylon-25100-mm-belyj-rexant-upakovka-100-shtuk/	24
	КРУН8	https://www.kdds.ru/shop/cart?967837	210
	крышка для сплайс кассеты	http://lanset.ru/kryshka-dlja-splajs-kassety-ku-01/	13,5

№ п/п	Наименование	Источник	Цена аналога, руб.,
	сплайс кассета	http://lanset.ru/splajs-kasseta-universalnaja-ku-01/	32
	шнур монтажный	http://lanbi.ru/catalog	65,96
	шнур оптический соединительный	http://lanbi.ru/catalog	177,64
	коммутационный шнур	http://lanbi.ru/catalog	37,23
	настенный двухсекционный шкаф	http://www.provento-electro.ru/catalog/korpusy-dlya-sredstv-avtomatizatsii/shkaf-kompaktnyy-raspredelitelnyy-dvukhdvernyy/	13 535
	коммутатор D-LINK	https://www.ulmart.ru/goods/543843?from=market_12_msk&utm_medium=price&utm_source=yandexmarket&utm_content=93183&utm_campaign=moscow&utm_term=543843	2 260
42	Система сбора, обработки и управления технологическим процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3, в том числе		
	медиаконвертер 10/100TX	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/net_equipment/media_converters/356298/?utm_campaign=PC&utm_medium=cpc&utm_content=356298&mrkt=msk_cl&utm_source=xml_ymarket_msk&utm_term=pc_netwacc_D-LINK_DMC-920T%2FB10A	1950
	медиаконвертерное шасси	https://mitcor.ru/servery-i-seti/setevoe-oborudovanie/konvertory-transivery/konvertory/d-link/56155/?utm_source=market.yandex.ru&utm_campaign=56155&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsear&ymclid=4036872637302040178000 21	17450
	коммутатор 24 ports	https://www.forum3.ru/?cmd=show_tovar&code=101873&_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTvQodC10YLQtdCy0L7QuSDQutC-0LzQvNGD0YLQsNGC0L7RgCBELUxpbmsgREdTLTExMDAtMjQsIEVhc3lTbWFydCDRgSAyNCDQv9C-0YDRgtCw0LzQuCAxMEJBU0UtVC8xMDBCQVNFLVRYLzEwMDBCQVNFLVQ7V2hQaGJrWXkyYS1YZW1rYWdQR3ZiUTs&ymclid=4039760094933898266000 00	7700
	коммутационный шнур	http://lanbi.ru/catalog	37,23
	шнур оптический соединительный	http://lanbi.ru/catalog	177,64
	адаптер оптический	http://lanbi.ru/catalog/id432	22,21
	шнур оптический монтажный	http://lanbi.ru/catalog	65,96
	термоусаживаемая гильза	https://www.electro-mpo.ru/catalog/nakonechniki_gilzy/g79_gilzy_i_nakonechniki_izolirovannye_tut_s_kleev/g7917-gilza-bhtd-1-25-s-termousazhivaemoy-izolyats/	11,52
	шкаф 19 напольный	http://lanbi.ru/catalog/id2538	12607,2
	коммуникационная панель	http://lanbi.ru/catalog/id1395	2679,02
	источник бесперебойного питания	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/powersafe/ups/570712/?utm_campaign=PC&utm_medium=cpc&utm_content=570712&mrkt=msk_cl&utm_source=xml_ymarket_msk&utm_term=pc_ups_APC_BE700G-RS	7030
	ADD-AP100	https://www.voip-shop.ru/addpac_ap100b.htm	12160

№ п/п	Наименование	Источник	Цена аналога, руб.,
	телефон Panasonik	https://www.oldi.ru/catalog/element/0315333/?from=ya_market&utm_source=ya_market&utm_medium=cpc&utm_term=0315333&utm_campaign=msk&atm_marketing=yandexmarket+msk+phone+0315333+190&_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTvQotC10LvQtdGE0L7QvSBQYW5hc29uaWMgS1gtVFMyMzUwUlVKIEZsYXNoO1oyaWtPQVVXa1VkTGpialZmOVJaV1E7&ymclid=40308053663450957030003	770
	розетка оптическая	https://www.electrodus.ru/product/tdm-rozetka-kompyuternaya-1xrj-45-8-kontaktov-ip20-belaya-/	96
	ADDPAC ADD-AP200D	https://bip-it.ru/addpac-ap200d-voip-shlyuz-2-porta-fxo-h-323-sip-mgcp-add-ap200d?yclid=6283058670522882219	22730
	сотовый GSM шлюз -	https://www.voip-shop.ru/addpac_gs501b.htm	12650
	GSM антенна	https://mastersvyazi.ru/cart/	1500
	кронштейн антенный	https://mastersvyazi.ru/cart/	1600
	CNU-550 переходник	http://www.moslink.ru/catalog/connectors/sma-fme/	190
	внешняя антенна всенаправленная	http://www.moslink.ru/catalog/omniaerial-antenna-cdma-450/magnetic-base-5-dbi-skylink/	690
	переключатели D-LINK	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/net_equipment/netcables/87756/?utm_campaign=PC&utm_medium=cpc&utm_content=87756&mrkt=msk_cl&utm_source=xml_ymarket_msk&utm_term=pc_netwacc_D-LINK_KVM-121%2FA2A&ymclid=403821119955802152800004	1610
	модуль вентиляторный	http://lanbi.ru/catalog/id3557	1491,75
	фильтр в основании шкафа	http://lanbi.ru/catalog/id3557	1579,85
	щеточный ввод для шкафа	http://lanbi.ru/catalog/id3557	256,81
	комплект заземления для шкафа	http://lanbi.ru/catalog/id3557	534,24
	анкер двухраспорныи	http://lanset.ru/cart/	24
	хомут	http://lanset.ru/cart/	24
	планка	https://www.electrodus.ru/product/iek-praymer-ramka-i-support-na-6-moduley-45-45-75mm-belyy-/	1
	рамка установи на 6 модулей	https://www.electrodus.ru/product/iek-praymer-ramka-i-support-na-6-moduley-45-45-75mm-belyy-/	94
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	https://tiu.ru/p312643223-krematordlya-zhivotnyh.html	89 000
44	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	http://rezervuarstroy.ru/page/prajslisty.html	376 900
45	Система водопровода и канализации, в том числе:		
	труба напорная ПЭ-100 д-110 мм	https://ironpolimer.ru/cart/	580,27
	труба напорная ПЭ — 80 д63мм -	https://ironpolimer.ru/cart/	194,04
	труба ПЭ-80,32мм	https://ironpolimer.ru/cart/	51,19
	труба стальная 325мм	https://steel-ex.ru/personal/cart/	2111
	труба стальная 273мм	https://steel-ex.ru/personal/cart/	1249
	труба стальная 57мм	https://steel-ex.ru/personal/cart/	125
	кольцо ж/б опорное	https://steel-ex.ru/personal/cart/	998

№ п/п	Наименование	Источник	Цена аналога, руб.,
	кольцо стеновое	ttps://www.okgbi.ru/personal/cart/	1993
	плита днища	ttps://www.okgbi.ru/personal/cart/	1404
	плита перекрытия	ttps://www.okgbi.ru/personal/cart/	3067
	задвижка	https://steel-ex.ru/personal/cart/	8450
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)		
	столбы	http://gbi4.ru/elementy-ograzhdenij/stolby/sv-95-1.html	5300
	фонари	https://gesmsk.rU/index.php?route=product/product&path=140&product_id=2040	4176

Источник: расчеты оценщика

6.4. Определение совокупного износа оборудования

Износ — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

В оценке износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. С оценочной позиции износ выражается в снижении стоимости объекта оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ (устаревание) подразделяют на 3 типа:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- экономическое устаревание.

Все вместе эти виды износа составляют совокупный (накопленный) износ, который представляет собой разницу между полными затратами на восстановление (замещение) и рыночной стоимостями объекта оценки на дату оценки.

Совокупный износ определяется как уменьшение стоимости затрат на воспроизводство (замещение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Совокупный износ определяется по следующей формуле:

$$И_{сов} = 1 - (1 - И_{физ.}) \cdot (1 - И_{функц.}) \cdot (1 - И_{э.}),$$

где:

$И_{сов}$ - совокупный (накопленный) износ на дату оценки (%);

$И_{физ.}$ - физическое устаревание на дату оценки (%);

$И_{функц.}$ - функциональное (моральное) устаревание на дату оценки (%);

$И_{э}$ - экономическое устаревание на дату оценки (%).

Физический износ – уменьшение стоимости зданий и сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных эксплуатационных характеристик. Физический износ возникает под воздействием естественного старения, неправильной эксплуатации, природных факторов.

Физический износ оцениваемого имущества может быть определен одним из ниже перечисленных методов:

- метод экспертизы физического состояния;

- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод ухудшения главного параметра.

Метод экспертизы физического состояния - применение этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

Метод эффективного возраста (срока службы) - позволяет более обоснованно судить об износе оцениваемых объектов, т.к. используются фактические данные о сроке службы объектов.

Эффективный возраст – это возраст, соответствующий физическому состоянию оборудования, отражающий его фактическую наработку за определенный период времени.

Эффективный возраст - $T_{эф}$ а затем и физический износ - $И_{физ}$ в соответствии с этим методом рассчитывается по следующим формулам:

$$T_{эф} = T_{н} - T_{ост},$$

где:

$T_{н}$ — нормативный срок службы машин и оборудования;

$T_{ост}$ — оставшийся срок службы машин и оборудования.

Физический износ, рассчитанный в соответствии с методом эффективного возраста, определяется по формуле:

$$И_{физ} = \frac{T_{эф}}{T_{н}},$$

где:

$T_{эф}$ — эффективный возраст машин и оборудования;

Метод средневзвешенного хронологического возраста - применяется тогда, когда после нескольких лет эксплуатации машины, заменён ряд агрегатов и деталей, и их возраст оказался разным. В этом случае коэффициент физического износа может быть рассчитан по формуле:

$$И_{физ} = \frac{T_{средневзвеш}}{T_{н}},$$

где:

$T_{средневзвеш}$ — средневзвешенный хронологический возраст машины.

Метод ухудшения главного параметра - метод предполагает, что физический износ проявляется в ухудшении какого-либо одного характерного эксплуатационного параметра машины (производительность, точность, мощность, расход топлива и т.д.). Если такой параметр найден для данного вида машин, то коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$И_{физ} = 1 - \left(\frac{X}{X_{O}}\right)^{b},$$

где:

X_o, X - значение главного параметра объекта оценки в начале эксплуатации на момент оценки соответственно.

b – показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта оценки (обычно для коэффициента торможения принимают значения в диапазоне 0,6-0,8)

При оценке машин и оборудования, в случае отсутствия данных об изменениях их внешних и в особенности внутренних технических характеристик, часто используются экспертные методы. Данные методы основываются на анализе состояния оборудования соответствующих типов находящихся в эксплуатации, с использованием статистических методов, результатом которых являются построение зависимости физического износа от множества факторов влияющих на их техническое состояние. В этом случае для определения величины физического износа можно воспользоваться таблицей определения износа, опубликованной в книге «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003. Таблица приведена ниже.

Табл. 6.4 Критерии оценки физического износа машин и оборудования

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	15 10	85 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 0	97,5 100

Источник: «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности, а так же отсутствием гарантии качества. Стоимость функционального износа равна разности между стоимостью воспроизводства объекта оценки и ценой более совершенного аналога, скорректированного на уровень параметров качества объектов оценки.

Для определения функционального устаревания оцениваемого имущества можно воспользоваться Методологией и руководством по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г. Данная Методология выражает процент функционального устаревания в зависимости

от параметра конкурентоспособности оборудования. Таблица приведена ниже.

Табл. 6.5 Шкала определения функционального устаревания оборудования

Состояние оборудования	Характеристика состояния	Процент функционального устаревания
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс	0%
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	(5-10)%
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	(15-35)%
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	(40-70)%
Безнадежно устарело	Безнадежно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	(75-100)%

Источник: Методологией и руководством по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г.

На основании вышеприведенной таблицы величина функционального устаревания в отношении оцениваемого оборудования (позиции №47-77) определена в размере 35%:

Экономическое устаревание (устаревание, обесценивание) имущества есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определённый вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Принимая во внимание отсутствие влияния вышеизложенных факторов на объект оценки, его экономическое устаревание принято равным нулю.

6.5. Расчет рыночной стоимости имущества

Как уже было отмечено выше, рыночная стоимость движимого имущества рассчитывается по формуле:

$$\text{Р} = \text{С в\з} \times \text{Кв\р} \times \text{Копт} \times \left(\mathbf{1} - \frac{\text{Исов}}{\mathbf{100\%}}\right),$$

где:

Р – рыночная стоимость объекта оценки;

$С_{в\з}$ –затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки без учета износа;

$К_{в\р}$ – коэффициент перехода на вторичный рынок;[8]

$К_{в\р}$ – скидка на опт;[9]

[8] «Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под. ред. Лейфера Л. А. стр. 50, табл. 2.1.5.

[9] «Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под. ред. Лейфера Л. А. стр. 58, табл. 2.3.5.

$И_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки (%).

Далее, в таблицах приведен расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества 1-й и 2-ой расчетных групп.

Табл. 6.12 Определение рыночной стоимости движимого имущества позиции №47-77

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во, шт	Метод оценки	Год выпуска	Св/з – затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт%	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	158	Метод сравнения	2012	28 800	30%	25%	60%	35%	0%	3 931	621 130
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод сравнения	2012	2 921 280	30%	25%	60%	35%	0%	398 755	398 755
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод сравнения	2012	2 921 280	30%	25%	60%	35%	0%	398 755	398 755
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	464	Метод индексации	2012	17 044	30%	25%	60%	35%	0%	2 327	1 079 505
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	7	Метод индексации	2012	630 755	30%	25%	60%	35%	0%	86 098	602 687
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	7	Метод индексации	2012	536 652	30%	25%	60%	35%	0%	73 253	512 771
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	Метод индексации	2012	555 037	30%	25%	60%	35%	0%	75 763	681 863
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	Метод индексации	2012	509 525	30%	25%	60%	35%	0%	69 550	139 100
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	Метод индексации	2012	529 448	30%	25%	60%	35%	0%	72 270	794 966
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод индексации	2012	611 429	30%	25%	60%	35%	0%	83 460	83 460
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод сравнения	2012	415 000	30%	25%	60%	35%	0%	56 648	56 648
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод сравнения	2012	415 000	30%	25%	60%	35%	0%	56 648	56 648

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во, шт	Метод оценки	Год выпуска	Св/з – затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт%	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	Метод индексации	2012	470 213	30%	25%	60%	35%	0%	64 184	128 368
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	Метод индексации	2012	478 769	30%	25%	60%	35%	0%	65 352	718 871
61	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	Метод индексации	2012	490 397	30%	25%	60%	35%	0%	66 939	602 452
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод индексации	2012	621 198	30%	25%	60%	35%	0%	84 794	84 794
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	Метод индексации	2012	172 555	30%	25%	60%	35%	0%	23 554	47 108
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	Метод индексации	2012	84 365	30%	25%	60%	35%	0%	11 516	126 673
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	Метод индексации	2012	83 939	30%	25%	60%	35%	0%	11 458	103 120
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод индексации	2012	90 591	30%	25%	60%	35%	0%	12 366	12 366
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	2	Метод индексации	2012	241 577	30%	25%	60%	35%	0%	32 975	65 951
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	11	Метод индексации	2012	236 221	30%	25%	60%	35%	0%	32 244	354 685
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9	Метод индексации	2012	235 030	30%	25%	60%	35%	0%	32 082	288 735
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод индексации	2012	248 048	30%	25%	60%	35%	0%	33 859	33 859
	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о.,	132	Метод сравнения	2012	133 000	30%	25%	80%	35%	0%	9 077	1 198 197

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во, шт	Метод оценки	Год выпуска	Св/з – затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт%	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
71	д. Малая Дубна, цех № 3											
72	Комлект шкафов управления 1 100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количесвте 30 шт. (из них 22 шт.-укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. - разобраны), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	1	Метод индексации	2012	20 959 811	30%	25%	71%	35%	0%	2 050 393	2 050 393
73	Комплекс шкафов управления 2 200-АС-247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1	Метод индексации	2012	7 447 094	30%	25%	63%	35%	0%	931 818	931 818
74	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	74	Метод сравнения	2012	28 800	30%	25%	60%	35%	0%	3 931	290 909
75	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	57	Метод индексации	2012	18 813	30%	25%	60%	35%	0%	2 568	146 374
76	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	108	Метод индексации	2012	83 684	30%	25%	80%	35%	0%	5 711	616 831
77	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	44	Метод индексации	2012	97 975	30%	25%	80%	35%	0%	6 687	294 219
											Итого:	**12 605 633**

Источник: составлено Оценщиком

Табл. 6.13.Определение рыночной стоимости движимого имущества позиции №39-46

№ п/п	Наименование	Количество	Единица измерения	Св/з –затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт %	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3 в том числе:										
	лента монтажная 50 м.	7	шт.	1580	30%	0%	80%	0%	0%	221,2	1 548
	замок ленты	308	шт.	9,5	30%	35%	80%	0%	0%	0,9	266
	замок анкерный	20	шт.	8,9	30%	0%	80%	0%	0%	1,2	25
	оптический кабель	4318	м.	10,5	30%	0%	80%	0%	0%	1,5	6 347
	узел крепления	74	шт.	76	30%	0%	80%	0%	0%	10,6	787
	хомут	50	шт.	24	30%	0%	100%	0%	0%	0,0	0
	анкерные зажимы	117	шт.	32	30%	35%	80%	0%	0%	2,9	341
	вязка спиральная для провода	5	шт.	17,5	30%	0%	80%	0%	0%	2,5	12
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, в том числе:										
	компьютерные розетки	20	шт.	96	30%	0%	80%	0%	0%	13,4	269
	угол плоский	2	шт.	25	30%	0%	80%	0%	0%	3,5	7
	розетки евро	40	шт.	162	30%	0%	80%	0%	0%	22,7	907
	короб 1 канал	44	шт.	17	30%	0%	80%	0%	0%	2,4	105
	угол внутренний	7	шт.	25	30%	0%	80%	0%	0%	3,5	25
	заглушка	6	шт.	25	30%	0%	80%	0%	0%	3,5	21
	рамка установочная на 6 модулей	11	шт.	94	30%	0%	80%	0%	0%	13,2	145

№ п/п	Наименование	Количество	Единица измерения	Св/з –затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт %	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
	органайзер 19	5	шт.	443	30%	0%	80%	0%	0%	62,0	310
	блок розеток 19,8	2	шт.	1412	30%	0%	60%	0%	0%	395,4	791
	джек Rj-45	50	шт.	9	30%	0%	80%	0%	0%	1,3	63
	кабель TopLan	1525	м.	3600	30%	0%	80%	0%	0%	504,0	2 520
	комплект VFK соединительный	20	шт.	29,98	30%	0%	50%	0%	0%	10,5	210
	скоба быстрой фиксации	10	шт.	52,14	30%	0%	50%	0%	0%	18,2	182
	отвод 80*40	1	шт.	200	30%	0%	80%	0%	0%	28,0	28
	лоток проволочный	15	шт.	292,3	30%	0%	50%	0%	0%	102,3	1 535
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, в том числе:										
	медиаконвертор 10/100TX	50	шт.	1950	30%	0%	40%	0%	0%	819,0	40 950
	ADD AP-100	31	шт.	12160	30%	0%	40%	0%	0%	5 107,2	158 323
	телефон Panasonic	30	шт.	770	30%	0%	40%	0%	0%	323,4	9 702
	КРУН32	30	шт.	750	30%	0%	30%	0%	0%	367,5	11 025
	хомут	100	шт.	24	30%	0%	100%	0%	0%	0,0	0
	КРУН8	10	шт.	210	30%	0%	30%	0%	0%	102,9	1 029
	крышка для сплайс кассеты	20	шт.	13,5	30%	0%	80%	0%	0%	1,9	38
	сплайс кассета	20	шт.	32	30%	0%	80%	0%	0%	4,5	90
	шнур монтажный	50	шт.	65,96	30%	0%	80%	0%	0%	9,2	462
	шнур оптический соединительный	16	шт.	177,64	30%	0%	80%	0%	0%	24,9	398
	коммутационный шнур	16	шт.	37,23	30%	0%	80%	0%	0%	5,2	83

№ п/п	Наименование	Количество	Единица измерения	Св/з –затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт %	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
	настенный двухсекционный шкаф	1	шт.	13535	30%	0%	30%	0%	0%	6 632,2	6 632
	коммутатор D-LINK	1	шт.	2260	30%	0%	40%	0%	0%	949,2	949
42	Система сбора, обработки и управления технологическим процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3, в том числе										
	медиаконвертер 10/100TX	34	шт.	1950	30%	0%	40%	0%	0%	819,0	27 846
	медиаконвертерное шасси	2	шт.	17450	30%	0%	40%	0%	0%	7 329,0	14 658
	коммутатор 24 ports	3	шт.	7700	30%	0%	40%	0%	0%	3 234,0	9 702
	коммутационный шнур	100	шт.	37,23	30%	0%	80%	0%	0%	5,2	521
	шнур оптический соединительный	50	шт.	177,64	30%	0%	80%	0%	0%	24,9	1 243
	адаптер оптический	50	шт.	22,21	30%	0%	80%	0%	0%	3,1	155
	шнур оптический монтажный	50	шт.	65,96	30%	0%	80%	0%	0%	9,2	462
	термоусаживаемая гильза	99	шт.	11,52	30%	0%	80%	0%	0%	1,6	160
	шкаф 19 напольный	1	шт.	12607,2	30%	0%	30%	0%	0%	6 177,5	6 178
	коммуникационная панель	2	шт.	2679,02	30%	0%	40%	0%	0%	1 125,2	2 250
	источник бесперебойного питания	2	шт.	7030	30%	0%	40%	0%	0%	2 952,6	5 905
	ADD-AP100	4	шт.	12160	30%	0%	40%	0%	0%	5 107,2	20 429
	телефон Panasonik	4	шт.	770	30%	0%	40%	0%	0%	323,4	1 294
	розетка оптическая		шт.	96	30%	0%	100%	0%	0%	0,0	0
	ADDPAC ADD-AP200D	2	шт.	22730	30%	0%	40%	0%	0%	9 546,6	19 093

№ п/п	Наименование	Количество	Единица измерения	Св/з –затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт %	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
	сотовый GSM шлюз -	1	шт.	12650	30%	0%	40%	0%	0%	5 313,0	5 313
	GSM антенна	1	шт.	1500	30%	0%	40%	0%	0%	630,0	630
	кронштейн антенный	1	шт.	1600	30%	0%	40%	0%	0%	672,0	672
	CNU-550 переходник	1	шт.	190	30%	0%	40%	0%	0%	79,8	80
	внешняя антенна всенаправленная	1	шт.	690	30%	0%	40%	0%	0%	289,8	290
	переключатели D-LINK	1	шт.	1610	30%	0%	40%	0%	0%	676,2	676
	модуль вентиляторный	1	шт.	1491,75	30%	0%	40%	0%	0%	626,5	627
	фильтр в основании шкафа	1	шт.	1579,85	30%	0%	40%	0%	0%	663,5	664
	щеточный ввод для шкафа	1	шт.	256,81	30%	0%	40%	0%	0%	107,9	108
	комплект заземления для шкафа	1	шт.	534,24	30%	0%	80%	0%	0%	74,8	75
	анкер двухраспорныи	20	шт.	24	30%	0%	80%	0%	0%	3,4	67
	хомут	50	шт.	24	30%	0%	100%	0%	0%	0,0	0
	планка	6	шт.	1	30%	0%	100%	0%	0%	0,0	0
	рамка установи на 6 модулей	4	шт.	94	30%	0%	80%	0%	0%	13,2	53
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	1	шт.	89000	30%	0%	30%	0%	0%	43 610,0	43 610
44	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	2	шт.	376900	30%	0%	30%	0%	0%	184 681,0	369 362
45	Система водопровода и канализации, в том числе:										
	труба напорная ПЭ-100 д-110 мм	2728	п.м	580,27	30%	0%	60%	0%	0%	162,5	443 233
	труба напорная ПЭ — 80 д63мм -	568	п.м	194,04	30%	0%	60%	0%	0%	54,3	30 860

№ п/п	Наименование	Количество	Единица измерения	Св/з –затраты на воспроизводство (замещение) за единицу, руб.	Кв\р - коэфф. перехода на вторичный рынок, %	К. опт %	Физ. износ, %	Функ. устарев., %	Экон. устарев., %	Рыночная стоимость, руб. за единицу,	Рыночная стоимость, руб.,
	труба ПЭ-80,32мм	33	п.м	51,19	30%	0%	60%	0%	0%	14,3	473
	труба стальная 325мм	200	п.м	2111	30%	0%	40%	0%	0%	886,6	177 324
	труба стальная 273мм	135	п.м	1249	30%	0%	40%	0%	0%	524,6	70 818
	труба стальная 57мм	77	п.м	125	30%	0%	40%	0%	0%	52,5	4 043
	кольцо ж/б опорное	71	шт.	998	30%	0%	40%	0%	0%	419,2	29 760
	кольцо стеновое	250	шт.	1993	30%	25%	40%	0%	0%	627,8	156 949
	плита днища	71	шт.	1404	30%	0%	40%	0%	0%	589,7	41 867
	плита перекрытия	71	шт.	3067	30%	0%	40%	0%	0%	1 288,1	91 458
	задвижка	57	шт.	8450	30%	0%	40%	0%	0%	3 549,0	202 293
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)										
	столбы	80	шт.	5300	30%	0%	30%	0%	0%	2 597,0	207 760
	фонари	33	шт.	4176	30%	0%	30%	0%	0%	2 046,2	67 526
Итого:											**2 302 611**

ВЫВОД:

Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, полученная в рамках затратного подхода к оценке, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

14 908 000 руб. РФ
(Четырнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч) рублей РФ

6.6. Согласование результатов оценки

В результате применения подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Табл. 6.14. Результаты расчетов по подходам

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Подходы к оценке			Примечание
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Земельные участки общей площадью 205 990 кв.м,	Не применялся	7 931 000	Не применялся	Как незастроенный
2	Объекты недвижимости – здания и сооружения (ОКС) в кол-ве 35 ед.	Не применялся	67 827 000	61 055 000	Без учета стоимости земельного участка
3	Объект недвижимости - Сооружение - автомобильная дорога	1 213 814	Не применялся	Не применялся	Входит в состав объектов недвижимости в кол-ве 35 ед.
4	Объекты движимого имущества	14 908 000	Не применялся	Не применялся	

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, процедура согласования результатов необходима только для объектов недвижимости в кол-ве 35 ед.

Описание метода и условий согласования

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта земельного определяются следующими критериями:

1. возможностью отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя;
2. качеством информации, на основании которой проводится анализ;
3. способностью подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег;
4. способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим ситуацию на рынке, то есть в наибольшей степени отражает рыночную стоимость. Тем не менее, проблема возникает в степени сравнимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами, так как трудность поиска максимально близких по своим характеристикам аналогов и субъективность введения некоторых корректировок несколько снижают точность результатов, полученных данным подходом. Вес сравнительного подхода принят равным 50%.

Доходный подход в большей степени характеризует ценность объекта для потенциального покупателя. Кроме того, только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д., а также учитывает рыночный аспект. Однако, сложность состоит в определении ставки капитализации. Следует также заметить, что в доходном подходе величина арендной ставки определена методом сравнения продаж. Внесение корректировок носит довольно субъективный характер. Вес доходного подхода принят равным 50%.

Табл. 6.15. Таблица согласования результатов оценки

Подход к оценке	Рыночная стоимость	Вес	Взвешенное значение
Сравнительный подход	67 827 000	0,5	33 913 500
Доходный подход	61 055 000	0,5	30 527 500
ВСЕГО	-	1,00	64 441 000

Подход к оценке	Рыночная стоимость	Вес	Взвешенное значение
Рыночная стоимость объекта (без учета стоимости земельного участка, округленно), руб.	64 441 000		

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 205 990 кв.м, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

7 931 000 руб.
(Семь миллионов девятьсот тридцать одна тысяча) рублей

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадь 194179 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	7 476 000
Земельный участок, площадь-3055 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:26, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	118 000
Земельный участок: площадь -8756 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:27, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	337 000
Рыночная всего, руб.	7 931 000

Рыночная стоимость объектов недвижимости в количестве 35 ед., по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

64 441 000 руб.

(Шестьдесят четыре миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей.

Распределение общей стоимости объектов недвижимости на составляющие

Т.к. оцениваемые объекты недвижимости в количестве 35 ед. представляют собой единый комплекс имущества, стоимость каждой единицы объектов недвижимого имущества определялась методом распределения общей стоимости комплекса.

Доступным для Оценщика способом распределения единой стоимости комплекса является распределение общей стоимости комплекса согласно удельной кадастровой стоимости каждой позиции объекта недвижимости в суммарной кадастровой стоимости всех объектов недвижимости комплекса.

Результаты распределения представлены в таблице ниже.

Табл. 6.16. Распределение общей стоимости объектов недвижимости на составляющие

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Уд. доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, Птичник №1, обшей площадью по внутреннему обмеру 1 828,9 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 1 Б	50:24:0000000 :6236	9 659 664,6	0,03432	2 211 332
2	Нежилое здание Птичник № 2, общей площадью по внутреннему обмеру 1 829,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 2Б	50:24:0000000 :12083	9 857 876,6	0,03502	2 256 708
3	Нежилое здание, птичник № 3, общей площадью но внутреннему обмеру 1824,3 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, кирпич, литера 3Б	50:24:0000000 :12067	14 395 970,9	0,05114	3 295 588

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Уд. доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.
4	**Нежилое здание, птичник № 4, общей площадью по внутреннему обмеру 1822,7 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 4Б**	50:24:0000000:12144	11 116 756,7	0,03949	2 544 896
5	**Нежилое здание: Птичник № 5, общей площадью по внутреннему обмеру 1 821,8 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 5Б**	50:24:0000000:12082	9 233 684,0	0,03280	2 113 815
6	**Нежилое здание-Птичник № 6, общей площадью по внутреннему обмеру 1 825,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 6Б**	50:24:0000000:12066	9 252 492,0	0,03287	2 118 120
7	**Нежилое здание-Птичник № 7, общей площадью по внутреннему обмеру 2 729,6 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 7Б**	50:24:0000000:6218	14 151 392,8	0,05027	3 239 598
8	**Нежилое здание - Птичник № 8, общей площадью по внутреннему обмеру 2 709,5 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 8Б**	50:24:0000000:12092	15 783 542,0	0,05607	3 613 236
9	**Нежилое здание-птичник общей площадью по внутреннему обмеру 2 718,4 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, кирпич, литера 9Б**	50:24:0000000:12089	16 455 073,3	0,05846	3 766 966
10	**Нежилое здание - Птичник № 10, общей площадью по внутреннему обмеру 2 702,4 кв. м., описание объекта — двухэтажное здание с пристройками, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 10Б**	50:24:0000000:12132	16 322 225,8	0,05798	3 736 554
11	**Нежилое здание - Птичник № 11, общей площадью по внутреннему обмеру 2 695,5 кв., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 11Б**	50:24:0000000:6194	15 912 506,9	0,05653	3 642 760
12	**Нежилое здание-Птичник № 12. общей площадью по внутреннему обмеру 2 670,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное здание, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 12Б**	50:24:0000000:12090	15 767 257,5	0,05601	3 609 509
13	**Нежилое здание - Птичник № 13, общей площадью по внутреннему обмеру 1 292,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 13Б**	50:24:0000000:6221	7 061 599,6	0,02509	1 616 572
14	**Нежилое здание -Птичник № 14, общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 14Б**	50:24:0000000:6195	10 835 721,7	0,03849	2 480 560
15	**Нежилое здание - Птичник № 15, общей площадью по внутреннему обмеру 2 700,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал мен— железобетонные панели, литера 15Б**	50:24:0000000:6195	10 835 721,7	0,03849	2 480 560
16	**Нежилое здание - Птичник № 16, общей площадью по внутреннему обмеру 2 719,0 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 16Б**	50:24:0000000:6222	16 589 679,4	0,05893	3 797 781
17	**Нежилое здание - Птичник № 17, общей площадью по внутреннему обмеру 2 667,0 кв. м., описание объекта— одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 17Б**	50:24:0000000:12091	10 798 176,3	0,03836	2 471 965
18	**Нежилое здание- Птичник № 18, общей площадью по внутреннему обмеру 1 289,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 18Б**	50:24:0000000:6196	10 798 176,3	0,03836	2 471 965

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Уд. доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.
19	**Нежилое здание - Лаборатория, общей площадью по внутреннему обмеру 152,8 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпичные**	50:24:0000000:6201	7 045 196,1	0,02503	1 612 817
20	**Нежилое здание -трансформаторная подстанция-199, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 20Б**	50:24:0000000:6229	328 128,1	0,00117	75 116
21	**Нежилое здание -Трансформаторная подстанция-198, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с навесом, материал стен— кирпич, литера 21Б**	50:24:0000000:12095	443 694,0	0,00158	101 572
22	**Нежилое здание -Кормоцех, общей площадью по внутреннему обмеру 703,0 кв. м., описание объекта — двухэтажное, с пристройками, материал стен— кирпич, литера 22Б, 22Б1, 22Б2.**	50:24:0000000:6249	3 148 800,3	0,01119	720 837
23	**нежилое здание - Котельная цеха № 3, общей площадью по внутреннему обмеру 346,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 23Б**	50:24:0000000:12123	4 000 457,2	0,01421	915 802
24	**нежилое здание-старый убойный цех, общей площадью но внутреннему обмеру 1 860,1 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с основными пристройками и холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 24Б, 24Б1, 24Б2, 2462, 246, 2461,2463.**	-	8 331 555,3	0,02960	1 907 296
25	**Нежилое здание - Подсобные помещения, общей площадью по внутреннему обмеру 886,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 25Б.**	50:24:0000000:6191	2 788 520,0	0,00991	638 360
26	**Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 27Б.**	50:24:0000000:6189	4 338,9	0,00002	993
27	**Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 28Б.**	50:24:0000000:12108	23 418,0	0,00008	5 361
28	**Нежилое здание-Навес для опилок, общей площадью но внутреннему обмеру 867,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера ЗОБ.**	50:24:0000000:12084	93 991,5	0,00033	21 517
29	**Нежилое здание - Инкубатор, общей площадью но внутреннему обмеру 1 477,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 31 Б.**	50:24:0000000:6220	7 855 468,3	0,02791	1 798 308
30	**Сооружение - навозохранилище, общей площадью по наружному обмеру 5 393,8 кв. м., описание объекта — из железобетонных блоков, материал стен— железобетонные блоки, литера Г.**	50:24:0000000:6235	4 507 329,0	0,01601	1 031 837
31	**Сооружение - ограждение цеха № 3, протяженностью 1686,20 м., описание объекта, материал— железобетонный и металлический забор с металлическими воротами , литера 1, 2,3, 4,**	50-50-24/011/2007-062	2 489,6	0,00001	570
32	**Сооружение - автомобильная дорога, протяженностью 674,9 м., описание объекта: материал — без покрытия (протяженностью 62м,, шириной 5,25м), железобетонное покрытие (протяженностью 612,9 м, шириной 7,6м).**	50:24:0000000:14325	1 213 813,7	0,00431	277 871

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Уд. доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.
33	Нежилое здание - водонапорная башня, общей площадью 25.,1 кв.м., материал стен— кирпич, литера 26Б.	50:24:0000000:12103	146 924,1	0,00052	33 634
34	Нежилое здание -новый убойный цех, общей площадью по внутреннему обмеру 2 815,5 кв. м., описание объекта-одноэтажное, с пристройкой и навесом, материал стен— железобетонные шипы, литера 29Б, 29Б1, 296.	50:24:0000000:12121	16 730 658,3	0,05944	3 830 054
35	Сооружение (ворота) 7,2 кв. м.	50:24:0000000:12124	2 489,6	0,00001	570
	Итого		281 494 790	1,00000	64 441 000

Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, полученная в рамках затратного подхода к оценке, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

14 908 000 руб. РФ
(Четырнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч) рублей РФ

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9 327
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	7 117
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	229 681
42	Система сбора, обработки и управления технологиеским процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	119 150
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	43 610
44	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	369 362
45	Система водопровода и канализации	1 249 079
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)	275 286
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	621 130
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	398 755
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	398 755
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	1 079 505
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	602 687
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	512 771
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	681 863
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	139 100
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	794 966
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	83 460
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	56 648
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	56 648
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	128 368

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	718 871
61	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	602 452
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	84 794
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	47 108
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	126 673
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	103 120
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	12 366
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	65 951
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	354 685
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	288 735
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	33 859
71	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1 198 197
72	Комлект шкафов управления 1 100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количесвте 30 шт. (из них 22 шт.-укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. -разобраны), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	1 430 507
73	Комплекс шкафов управления 2 200-АС-247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	635 330
74	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	290 909
75	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	146 374
76	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	616 831
77	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	294 219
Итого		**14 908 000**

7.ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором № ОН-2010-18 от 05 сентября 2018 г. заключенным между ООО «Аудит-Интеллект» и ООО «Малодубенская Птицефабрика», в период с 05 сентября по 26 ноября 2018 г., была выполнена оценка рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость оцениваемого имущества, определенная по состоянию на 16 октября 2018 г., составляет:

87 280 000 руб. РФ
(Восемьдесят семь миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей РФ.

В том числе:

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 205 990 кв.м, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

7 931 000 руб.
(Семь миллионов девятьсот тридцать одна тысяча) рублей

В том числе пообъектно:

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадь 194179 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	7 476 000
Земельный участок, площадь-3055 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:26, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	118 000
Земельный участок: площадь -8756 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:27, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	337 000
Рыночная всего, руб.	7 931 000

Рыночная стоимость объектов недвижимости в количестве 35 ед., по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

64 441 000 руб.

(Шестьдесят четыре миллиона четыреста сорок одна тысяча) рублей.

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, Птичник №1, обшей площадью по внутреннему обмеру 1 828,9 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 1 Б	2 211 332
2	Нежилое здание Птичник № 2, общей площадью по внутреннему обмеру 1 829,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 2Б	2 256 708
3	Нежилое здание, птичник № 3, общей площадью но внутреннему обмеру 1824,3 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, кирпич, литера 3Б	3 295 588
4	Нежилое здание, птичник № 4, общей площадью по внутреннему обмеру 1822,7 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 4Б	2 544 896
5	Нежилое здание: Птичник № 5, общей площадью по внутреннему обмеру 1 821,8 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 5Б	2 113 815
6	Нежилое здание-Птичник № 6, общей площадью по внутреннему обмеру 1 825,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 6Б	2 118 120

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
7	**Нежилое здание-Птичник № 7, общей площадью по внутреннему обмеру 2 729,6 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 7Б**	3 239 598
8	**Нежилое здание - Птичник № 8, общей площадью по внутреннему обмеру 2 709,5 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 8Б**	3 613 236
9	**Нежилое здание-птичник общей площадью по внутреннему обмеру 2 718,4 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, кирпич, литера 9Б**	3 766 966
10	**Нежилое здание - Птичник № 10, общей площадью по внутреннему обмеру 2 702,4 кв. м., описание объекта — двухэтажное здание с пристройками, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 10Б**	3 736 554
11	**Нежилое здание - Птичник № 11, общей площадью по внутреннему обмеру 2 695,5 кв., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 11Б**	3 642 760
12	**Нежилое здание-Птичник № 12. общей площадью по внутреннему обмеру 2 670,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное здание, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 12Б**	3 609 509
13	**Нежилое здание - Птичник № 13, общей площадью по внутреннему обмеру 1 292,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 13Б**	1 616 572
14	**Нежилое здание -Птичник № 14, общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 14Б**	2 480 560
15	**Нежилое здание - Птичник № 15, общей площадью по внутреннему обмеру 2 700,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал мен— железобетонные панели, литера 15Б**	2 480 560
16	**Нежилое здание - Птичник № 16, общей площадью по внутреннему обмеру 2 719,0 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 16Б**	3 797 781
17	**Нежилое здание - Птичник № 17, общей площадью по внутреннему обмеру 2 667,0 кв. м., описание объекта— одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 17Б**	2 471 965
18	**Нежилое здание- Птичник № 18, общей площадью по внутреннему обмеру 1 289,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 18Б**	2 471 965
19	**Нежилое здание - Лаборатория, общей площадью по внутреннему обмеру 152,8 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпичные**	1 612 817
20	**Нежилое здание -трансформаторная подстанция-199, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 20Б**	75 116
21	**Нежилое здание -Трансформаторная подстанция-198, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с навесом, материал стен— кирпич, литера 21Б**	101 572
22	**Нежилое здание -Кормоцех, общей площадью по внутреннему обмеру 703,0 кв. м., описание объекта — двухэтажное, с пристройками, материал стен— кирпич, литера 22Б, 22Б1, 22Б2.**	720 837
23	**нежилое здание - Котельная цеха № 3, общей площадью по внутреннему обмеру 346,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 23Б**	915 802
24	**нежилое здание-старый убойный цех, общей площадью но внутреннему обмеру 1 860,1 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с основными пристройками и холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 24Б, 24Б1, 24Б2, 2462, 246, 2461,2463.**	1 907 296
25	**Нежилое здание - Подсобные помещения, общей площадью по внутреннему обмеру 886,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 25Б.**	638 360
26	**Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 27Б.**	993
27	**Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 28Б.**	5 361
28	**Нежилое здание-Навес для опилок, общей площадью но внутреннему обмеру 867,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера ЗОБ.**	21 517

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
29	Нежилое здание - Инкубатор, общей площадью но внутреннему обмеру 1 477,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 31 Б.	1 798 308
30	Сооружение - навозохранилище, общей площадью по наружному обмеру 5 393,8 кв. м., описание объекта — из железобетонных блоков, материал стен— железобетонные блоки, литера Г.	1 031 837
31	Сооружение - ограждение цеха № 3, протяженностью 1686,20 м., описание объекта, материал— железобетонный и металлический забор с металлическими воротами , литера 1, 2,3, 4,	570
32	Сооружение - автомобильная дорога, протяженностью 674,9 м., описание объекта: материал — без покрытия (протяженностью 62м,, шириной 5,25м), железобетонное покрытие (протяженностью 612,9 м, шириной 7,6м).	277 871
33	Нежилое здание - водонапорная башня, общей площадью 25.,1 кв.м., материал стен— кирпич, литера 26Б.	33 634
34	Нежилое здание -новый убойный цех, общей площадью по внутреннему обмеру 2 815,5 кв. м., описание объекта-одноэтажное, с пристройкой и навесом, материал стен— железобетонные шипы, литера 29Б, 29Б1, 296.	3 830 054
35	Сооружение (ворота) 7,2 кв. м.	570
	Итого	64 441 000

Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, полученная в рамках затратного подхода к оценке, по состоянию на 16 октября 2018 г. с учетом округления составляет:

14 908 000 руб. РФ
(Четырнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч) рублей РФ

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
39	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	9 327
40	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	7 117
41	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	229 681
42	Система сбора, обработки и управления технологическим процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	119 150
43	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	43 610
44	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	369 362
45	Система водопровода и канализации	1 249 079
46	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)	275 286
47	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	621 130
48	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	398 755
49	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	398 755
50	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	1 079 505
51	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	602 687
52	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	512 771
53	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	681 863
54	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	139 100
55	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	794 966

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
56	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	83 460
57	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	56 648
58	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	56 648
59	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	128 368
60	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	718 871
61	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	602 452
62	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	84 794
63	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	47 108
64	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	126 673
65	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	103 120
66	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	12 366
67	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	65 951
68	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	354 685
69	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	288 735
70	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	33 859
71	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	1 198 197
72	Комлект шкафов управления 1 100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количесвте 30 шт. (из них 22 шт.-укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. -разобраны), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	1 430 507
73	Комплекс шкафов управления 2 200-АС-247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	635 330
74	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	290 909
75	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	146 374
76	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	616 831
77	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	294 219
Итого		14 908 000

Вышеприведенные результаты оценки стоимости объекта оценки действительны только при принятых Оценщиком допущениях и ограничениях, установленных в Отчете, а также только на дату определения стоимости.

Оценщик I категории

_____ А.В. Смирнова

Оценщик I категории

_____ Р.Г. Никитин

Оценщик

_____ В.Р. Полянская

Генеральный директор
ООО «Аудит-Интеллект»

_____ М.С. Норкина

8.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
- Федеральные стандарты оценки № 1, №2 и №3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, №298 и № 299 соответственно.
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №10 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 Российского общества оценщиков (РОО);
- Международные стандарты оценки, 2011;
- Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2010;
- Оценка стоимости имущества: Учебное пособие / Под ред. И.В.Косоруковой.- М.: Московский финансово-промышленный университет, 2012. – 736 с;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В. Рутгайзера, М., 1998;
- Симонова Н.Е. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», М., «Издательский центр МарТ», 2006;
- Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие. – М.: «Омега-Л», 2011;
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: ТЕХНОСФЕРА, 211. – 504 с;

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

		Код
	Форма по ОКУД	0317001
	по ОКПО	96338270
	Вид деятельности	
	номер	1
	дата	15.05.2018
	Дата начала инвентаризации	15.05.2018
	Дата окончания инвентаризации	15.08.2018
	Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "Малодубенская птицефабрика"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	15.08.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства **объекты недвижимости**

находящиеся **в залоге у ООО "ТД "Агроторг"**
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение **Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна**

Арендодатель *

РАСПИСКА

основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

Конкурсный управляющий	(подпись)	Давыдов Я.В.
(должность)		(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание, Птичник №1, общей площадью по внутреннему обмеру 1 828,9 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, литера 1Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6236	-	-	-	1970	МП 001	-	-	1	-	н/д	н/д
2	Нежилое здание Птичник № 2, общей площадью по внутреннему обмеру 1 829,5 кв. м.,одноэтажное, материал стен— панели, литера 2Б, Кадастровый номер — 50:24:0000000:12083	-	-	-	1970	МП 002	-	-	1	-	н/д	н/д
3	Нежилое здание, птичник № 3, общей площадью по внутреннему обмеру 1824,3 кв. м., одноэтажное, материал стен— панели, кирпич, литера 3Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12067	-	-	-	1966	МП 003	-	-	1	-	н/д	н/д
4	Нежилое здание, птичник № 4, общей площадью по внутреннему обмеру 1822,7 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 4Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12144	-	-	-	1970	МП 004	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	Нежилое здание: Птичник № 5, общей площадью по внутреннему обмеру 1 821,8 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 5Б, Кадастровый (или условный) номер —50:24:0000000:12082	-	-	-	1966-1970	МП 005	-	-	1	-	н/д	н/д
6	Нежилое здание-Птичник № 6, общей площадью по внутреннему обмеру 1 825,5 кв. м., одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 6Б, Кадастровый (или условный) номер —50:24:0000000:12066	-	-	-	1966-1970	МП 006	-	-	1	-	н/д	н/д
7	Нежилое здание-Птичник № 7, общей площадью по внутреннему обмеру 2 729,6 кв. м., одноэтажное, материал стен—панели, литера 7Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6218	-	-	-	1970	МП 007	-	-	1	-	н/д	н/д
8	Нежилое здание – Птичник № 8, общей площадью по внутреннему обмеру 2 709,5 кв. м.,одноэтажное, материал стен—панели, литера 8Б, Кадастровый (или условный номер) —50:24:0000000:12092	-	-	-	1970	МП 008	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
9	Нежилое здание-Птичник общей площадью по внутреннему обмеру 2 718,4 кв. м., одноэтажное,материал стен—панели, кирпич, литера 9Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12089	-	-	-	1968	МП 009	-	-	1	-	н/д	н/д
10	Нежилое здание- Птичник № 10, общей площадью по внутреннему обмеру 2 702,4 кв. м., описание объекта — двухэтажное здание с пристройками, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 10Б, Кадастровый (или условный) номер —50:24:0000000:12132	-	-	-	1969	МП 010	-	-	1	-	н/д	н/д
11	Нежилое здание- Птичник № 1, общей площадью по внутреннему обмеру 2 695,5 кв. , одноэтажное, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера ПБ, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6194	-	-	-	1968	МП 011	-	-	1	-	н/д	н/д
12	Нежилое здание-Птичник № 12. общей площадью по внутреннему обмеру 2 670,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное здание, материал стен— железобетонные панели с кирпичными вставками, литера 12Б, Кадастровый (или условный) номер 50:24:0000000:12090	-	-	-	1968	МП 012	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13	Нежилое здание - Птичник № 13, общей площадью по внутреннему обмеру 1 292,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 13Б, Кадастровый (или условный) номер - 50:24:0000000:6221	-	-	-	1969	МП 013	-	-	1	-	н/д	н/д
14	Нежилое здание -Птичник № 14, общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 14Б, Кадастровый (или условный) номер —50:24:0000000:6195	-	-	-	1970	МП 014	-	-	1	-	н/д	н/д
15	Нежилое здание – Птичник № 15, общей площадью по внутреннему обмеру 2 700,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 15Б, Кадастровый (или условный) номер – 50:24:0000000:6241	-	-	-	1969	МП 015	-	-	1	-	н/д	н/д
16	Нежилое здание – Птичник № 16, общей площадью по внутреннему обмеру 2 719,0 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 16Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6222	-	-	-	1970	МП 016	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
17	Нежилое здание -Птичник № 17, общей площадью по внутреннему обмеру 2 667,0 кв.м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 17Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12091	-	-	-	1970	МП 017	-	-	1	-	н/д	н/д
18	Нежилое здание- Птичник № 18, общей площадью по внутреннему обмеру 1 289,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные панели, литера 18Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6196	-	-	-	1969	МП 018	-	-	1	-	н/д	н/д
19	Нежилое здание - Лаборатория, общей площадью по внутреннему обмеру 152,8 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпичные, литера 19Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6201	-	-	-	1970	МП 019	-	-	1	-	н/д	н/д
20	Нежилое здание – трансформаторная подстанция-199, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 20Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6229	-	-	-	1968	МП 020	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21	Нежилое здание – Трансформаторная подстанция-198, общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с навесом, материал стен— кирпич, литера 21Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12095	-	-	-	1969	МП 021	-	-	1	-	н/д	н/д
22	Нежилое здание -Кормоцех, общей площадью по внутреннему обмеру 703,0 кв. м., описание объекта — двухэтажное, с пристройками, материал стен— кирпич, литера 22Б, 22Б1, 22Б2. Кадастровый (или условный) номер —50:24:0000000:6249	-	-	-	1972, 1990	МП 022	-	-	1	-	н/д	н/д
23	нежилое здание - Котельная цеха № 3, общей площадью по внутреннему обмеру 346,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 23Б, Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12123	-	-	-	1970	МП 023	-	-	1	-	н/д	н/д
24	Нежилое здание-старый убойный цех, общей площадью по внутреннему обмеру 1 860,1 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с основными пристройками и холодной пристройкой, материал стен— кирпич, литера 24Б, 24Б1, 24Б2, 24б2, 24б, 24б1,24б3.	-	-	-	1970	МП 024	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25	Нежилое здание – Подсобные помещения, общей площадью по внутреннему обмеру 886,9 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 25Б. Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6191	-	-	-	1980	МП 025	-	-	1	-	н/д	н/д
26	Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 27Б. Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6189	-	-	-	1980	МП 026	-	-	1	-	н/д	н/д
27	Нежилое здание -Насосная станция, общей площадью по внутреннему обмеру 6,3 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— кирпич, литера 28Б. Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12108	-	-	-	1980	МП 027	-	-	1	-	н/д	н/д
28	Нежилое здание – Навес для опилок, общей площадью по внутреннему обмеру 867,4 кв. м., описание объекта — одноэтажное, материал стен— железобетонные плиты, литера 30Б. Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12084	-	-	-	1980	МП 028	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
29	Нежилое здание – Инкубатор, общей площадью по внутреннему обмеру 1 477,6 кв. м., описание объекта — одноэтажное, с холодной пристройкой, материал стен— кирпич, железобетонные панели, литера 31Б. Кадастровый (или условный) номер —50:24:0000000:6220	-	-	-	1970	МП 029	-	-	1	-	н/д	н/д
30	Сооружение – навозохранилище, общей площадью по наружному обмеру 5 393,8 кв. м., описание объекта — из железобетонных блоков, материал стен— железобетонные блоки, литера Г. Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:6235	-	-	-	1980	МП 030	-	-	1	-	н/д	н/д
31	Сооружение- ограждение цеха № 3, протяженностью 1686,20 м.,описание объекта, материал— железобетонный и металлический забор с металлическими воротами , литера 1, 2, 3, 4, Кадастровый (или условный) номер — 50-50-24/011/2007-062	-	-	-	1970	МП 031	-	-	1	-	н/д	н/д
32	Сооружение – автомобильная дорога, протяженностью 674,9 м., описание объекта: материал — без покрытия (протяженностью 62м,, шириной 5,25м), железобетонное покрытие (протяженностью 612,9 м, шириной 7,6м). Кадастровый (или условный) номер — 50:242:0000000:14325	-	-	-	н/д	МП 032	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	4	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров четыре
(прописью)

б) общее количество единиц фактически четыре
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
33	Нежилое здание - водонапорная башня, общей площадью 25.,1 кв.м., материал стен— кирпич, литера 26Б. Кадастровый номер — 50:24:0000000:12103	-	-	-	1980	МП 033	-	-	1	-	н/д	н/д
34	Нежилое здание -новый убойный цех, общей площадью по внутреннему обмеру 2 815,5 кв. м., описание объекта-одноэтажное, с пристройкой и навесом, материал стен— железобетонные шипы, литера 29Б, 29Б1, 296. Кадастровый (или условный) номер — 50:24:0000000:12121	-	-	-	1980	МП 034	-	-	1	-	н/д	н/д
35	Сооружение (ворота) 7,2 кв. м., кад. номер 50:24:0000000:12124	-	-	-	н/д	МП 035	-	-	1	-	н/д	н/д
								Итого	3	-	н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров три
(прописью)

б) общее количество единиц фактически три
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров тридцать пять
(прописью)

б) общее количество единиц фактически тридцать пять
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

руб. коп

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:			
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 35, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« 15 » августа 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий Давыдов Я.В.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 15 » августа 2018 г.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

	Код
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	96338270
Вид деятельности	
номер	1
дата	15.05.2018
Дата начала инвентаризации	15.05.2018
Дата окончания инвентаризации	15.08.2018
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "Малодубенская птицефабрика"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
2	**15.08.2018**

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства **земельные участки**

находящиеся **в залоге у ООО "ТД "Агроторг"**
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение **Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Никулино**

Арендодатель *

РАСПИСКА

основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок, площадь 194179 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. **Никулино**, кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:20, категория земель — земли сельскохозяйственного	-	-	-	-	МП 038	-	-	1	н/д	-	н/д
								Итого	1	н/д	-	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров один
(прописью)

б) общее количество единиц фактически одна
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп.

Подготовлено с использованием системы **КонсультантПлюс**

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	Земельный участок, площадь-3055 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:26, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-	МП 037	-	-	1	н/д	-	н/д
3	Земельный участок: площадь -8756 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино, Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:27, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-	МП 036	-	-	1	н/д	-	н/д
								Итого				

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров два
(прописью)

б) общее количество единиц фактически две
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров три
(прописью)

б) общее количество единиц фактически три
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

руб. коп

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:			
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« 15 » августа 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий Давыдов Я.В.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 15 » августа 2018 г.

Подготовлено с использованием системы КонсультантБ

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

		Код
Форма по ОКУД		0317001
по ОКПО		96338270
Вид деятельности		
	номер	1
	дата	15.05.2018
Дата начала инвентаризации		15.05.2018
Дата окончания инвентаризации		15.08.2018
Вид операции		

Общество с ограниченной ответственностью "Малодубенская птицефабрика"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
3	15.08.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства **движимое имущество**

находящиеся **в залоге у ООО "ТД "Агроторг"**
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные)

Местонахождение **Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна.**

Арендодатель *

РАСПИСКА

основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

16

Подготовлено с использованием системы **КонсультантПлюс**

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Комплекс трассы оптического кабеля, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2013	1165	-	-	1	-	н/д	н/д
2	Система оборудования локальной сети, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	-	-	-	2013	1166	-	-	1	-	н/д	н/д
3	Системы оборудования связи птичников, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	-	-	-	2013	1167	-	-	1	-	н/д	н/д
4	Система сбора, обработки и управления технологиеским процессом, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2013	1168	-	-	1	-	н/д	н/д
5	Установка для уничтожения органических отходов печь для сжигания органических отходов	-	-	-	2013	1169	-	-	1	-	н/д	н/д
6	Емкость запаса воды, материал- металл, цвет- желтый.	-	-	-	2012	1170	-	-	2	-	н/д	н/д
7	Система водопровода и канализации	-	-	-	2012	1171	-	-	1	-	н/д	н/д
8	Система наружного освещения (47 шт. столбы с фонарями, 33 шт. столбы без фонарей)	-	-	-	2012	1172	-	-	1	-	н/д	н/д
9	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0001-0158	-	-	158	-	н/д	н/д
10	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0295	-	-	1	-	н/д	н/д
11	Генераторная установка SDMOV350C1, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0296	-	-	1	-	н/д	н/д
12	Клапаны воздушные модель SM тип T50, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна.	-	-	-	2012	1-464	-	-	464	-	н/д	н/д
13	Комплект системы кормления кур-бройлера, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0761-0767	-	-	7	-	н/д	н/д
								Итого	640			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров — тринадцать (прописью)

б) общее количество единиц фактически — шестьсот сорок (прописью)

в) на сумму фактически — н/д (прописью)

_____ руб. _____ коп

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0768-0774	-	-	7	-	н/д	н/д
15	Комплект системы поения в зале, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0775-0783	-	-	9	-	н/д	н/д
16	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0784-0785	-	-	2	-	н/д	н/д
17	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0786-0796	-	-	11	-	н/д	н/д
18	Комплект системы поения в птичнике, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0797	-	-	1	-	н/д	н/д
19	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0950	-	-	1	-	н/д	н/д
20	Контейнер ПБК-5, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0951	-	-	1	-	н/д	н/д
21	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0952, 0953	-	-	2	-	н/д	н/д
22	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0954-0964	-	-	11	-	н/д	н/д
23	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0965-0973	-	-	9	-	н/д	н/д
24	Система кормления бройлеров, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0974	-	-	1	-	н/д	н/д
25	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0974	-	-	2	-	н/д	н/д
26	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0976-0986	-	-	11	-	н/д	н/д
27	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0987-0995	-	-	9	-	н/д	н/д
								Итого	77			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров — четырнадцать (прописью)

б) общее количество единиц фактически — семьдесят семь (прописью)

в) на сумму фактически — н/д (прописью)

_____ руб. _____ коп

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
28	Система транспор. Кормов, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0996	-	-	1	-	н/д	н/д
29	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	0999-1000	-	-	2	-	н/д	н/д
30	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	1001-2011	-	-	11	-	н/д	н/д
31	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	1012-1020	-	-	9	-	н/д	н/д
32	Системы хранения кормов для птичника, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	1021	-	-	1	-	н/д	н/д
33	Теплогенератор ТГЖ-006, адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	1022-1162	-	-	132	-	141 (в договоре залога)	н/д
34	Комлект шкафов управления 1 100-АС-247-00 (системы управления вентиляции и кормления в количесвте 30 шт. (из них 22 шт.- укомплектованы, 6 шт.- отсутствует источник бесперебойного питания, 2 шт. -разобраны), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский	-	-	-	2012		-	-	1	-	н/д	н/д
35	Комплекс шкафов управления 2 200-АС-247-00 (системы управления освещения в количестве 30 шт, из них 25шт. комплектные, 5 шт.-без регуляторов освещения), адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012		-	-	1	-	н/д	н/д
36	Вентиляторы вытяжные модель "EM50", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	(0159-0232)	-	-	74	-	76(в договоре залога)	н/д
37	Вентиляторы осевые "EDS 24", адрес: МО, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	-	-	-	2012	(0235-0291)	-	-	57	-	60(в договоре залога)	н/д
								Итого	289		н/д	н/д

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров — десять (прописью)

б) общее количество единиц фактически — двести восемьдесят девять (прописью)

в) на сумму фактически — н/д (прописью)

_____ руб. _____ коп

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров — тридцать семь

а) количество порядковых номеров — тридцать семь (прописью)

б) общее количество единиц фактически — одна тысяча шесть (прописью)

в) на сумму фактически — н/д (прописью)

руб. _____ коп

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 37, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

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

Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

«15» августа 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

«15» августа 2018 г.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

		Код
	Форма по ОКУД	0317001
Общество с ограниченной ответственностью "Малодубенская птицефабрика" (организация)	по ОКПО	96338270
(структурное подразделение)		
	Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть)	номер	1
	дата	15.05.2018
	Дата начала инвентаризации	15.05.2018
	Дата окончания инвентаризации	15.08.2018
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
4	15.08.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства **движимое имущество**

находящиеся **в залоге у ООО «ГД «Агроторг»**
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение **Московская область, г/п Сергиев-Посад, дер.Тураково,117А**

Арендодатель *

РАСПИСКА

основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный	-	-	-	2012	0798-0905	-	-	108	н/д	н/д	н/д
2	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот	-	-	-	2012	0906-0927	-	-	44	н/д	н/д	н/д
								Итого	152			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров два
(прописью)

б) общее количество единиц фактически сто пятьдесят два
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров два
(прописью)

б) общее количество единиц фактически сто пятьдесят два
(прописью)

в) на сумму фактически н/д
(прописью)

_____ руб. _____ коп

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:			
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Давыдов Я.В.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« 15 » августа 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий Давыдов Я.В.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 15 » августа 2018 г.

R MX1 326 733

Договор №126302/0022-7/12
об ипотеке (залоге недвижимости)

г. Сергиев Посад — Двадцать девятое марта две тысячи тринадцатого года

Открытое акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», сокращенное наименование ОАО «Россельхозбанк», ИНН 7725114488/ КПП 775001001, местонахождение (почтовый адрес): 119034, г. Москва, Гагаринский переулок, дом 3, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №3349 выдана Центральным банком Российской Федерации 25 июля 2007 года, зарегистрировано 24 апреля 2000 года согласно свидетельству о государственной регистрации кредитной организации выданному Центральным банком Российской Федерации, регистрационный № 3349, внесено в реестр юридических лиц города Москвы согласно свидетельству № 002.003.381, выданному Московской регистрационной палатой 18 мая 2000 года, запись о юридическом лице внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027700342890, согласно свидетельству серии 77 № 005427109, выданному Управлением Министерства по налогам и сборам РФ по г. Москве, Устав, согласованный Первым Заместителем начальника Московского главного территориального управления Центрального банка Российской Федерации 24 декабря 2008 года с изменениями, именуемое в дальнейшем **«Залогодержатель»,** в лице Управляющего Дополнительным офисом Московского регионального филиала ОАО «Россельхозбанк» № 3349/63/02 (местонахождение филиала: 127550, Москва, Лиственничная аллея, дом 2 «Д», ИНН 7725114488, Положение о Московском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк» от 12.05.2008г., протокол №27) (место нахождения Дополнительного офиса: 141315, Московская область, Сергиево – Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Воробьевская, д.16а, ИНН 7725114488, Положение о Дополнительном офисе Московского регионального филиала ОАО «Россельхозбанк» № 3349/63/02, утверждено Заместителем директором Московского регионального филиала ОАО «Россельхозбанк» Тарасовой Т.В. 22 июля 2011 года), гражданина Российской Федерации **Гончарова Владимира Дмитриевича,** (пол муж.), дата рождения 16 февраля 1956 года, место рождения с. Архангельское Старооскольского района Белгородской области, паспорт номер 46 01 539715, выдан Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области 20 июня 2001 года, код подразделения 503-099, проживающего по адресу: Московская область, город Сергиев Посад, Проспект Красной армии, дом 48 «А», квартира 116, действующего на основании доверенности, выданной в порядке передоверия, удостоверенной нотариусом города Москвы Брагиной М.Б. 13 декабря 2012 года за регистрационным № 3-2769, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»,** сокращенное наименование ООО «Малодубенская птицефабрика», ИНН 5034027659, КПП 503401001, местонахождение (почтовый адрес): 142631, Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3, запись о создании юридического лица внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17.11.2006г. за основным государственным регистрационным номером 1065034030797, что подтверждено Свидетельством Серия 50 № 009539692, выданным Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы России № 10 по Московской области, именуемое в дальнейшем **«Залогодатель»,** в лице Директора Общества Гражданина Российской Федерации **Курилова Василия Андреевича** (пол мужской), 19 мая 1960 года рождения, место рождения: г. Ставрополь, паспорт номер 46 06 870805, выдан Красноармейским ГОМ Пушкинского района Московской области 15.06.2005г, код подразделения 503-090, зарегистрированного по адресу: Московская область, Пушкинский район, город Красноармейск, микрорайон Серверный, дом 22, квартира 34, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В силу настоящего Договора Залогодатель, обеспечивая надлежащее исполнение обязательств по следующим договорам:

по Кредитному договору №096302/0048 от 02.11.2009 (далее – **Кредитный договор 1),** заключенному между Кредитором и ООО «Загорский бройлер» (**Заемщик 1**) в городе Сергиев Посад (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 29.01.2010; Дополнительного соглашения №2 от 08.02.2010; Дополнительного соглашения №3 от 24.02.2010; Дополнительного соглашения №4 от 10.03.2010; Дополнительного соглашения №5 от 25.03.2010; Дополнительного соглашения №6 от 09.04.2010; Дополнительного соглашения №7 от 31.05.2010; Дополнительного соглашения №8 от 29.06.2010; Дополнительного соглашения №9 от 30.06.2010; Дополнительного соглашения №10 от 12.07.2010; Дополнительного соглашения №11 от 28.07.2010; Дополнительного соглашения №12 от 30.07.2010; Дополнительного соглашения №13 от 30.12.2010; Дополнительного соглашения №14 от 29.04.2011; Дополнительного соглашения №15 от 27.05.2011; Дополнительного соглашения №16 от 30.06.2011; Дополнительного соглашения №17 от 18.07.2011; Дополнительного соглашения №18 от 02.08.2011, Дополнительного соглашения №19 от 05.09.2011, Дополнительного соглашения №20 от 19.12.2011, Дополнительного соглашения №21 от 25.01.2012, Дополнительного соглашения №22 от 28.04.2012, Дополнительного соглашения №23 от 10.07.2012, Дополнительного соглашения №24 от 28.09.2012, Дополнительного соглашения №25 от 25.12.2012, Дополнительного соглашения №26 от 31.01.2013, Дополнительного соглашения №27 от 20.02.2013, Дополнительного соглашения №28 от 29.03.2013);

1

ДОГОВОР №136300/0009-5

о залоге оборудования

г. Москва «09» апреля 2013 г.

Открытое акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице **Управляющего дополнительным офисом Московского РФ ОАО «Россельхозбанк» № 3349/63/02 Гончарова Владимира Дмитриевича**, действующего на основании Устава ОАО «Россельхозбанк», Положения о Московском РФ ОАО «Россельхозбанк», Положения о Дополнительном офисе Московского РФ ОАО «Россельхозбанк» № 3349/63/02 и Доверенности от «13» декабря 2012г. №б/н в порядке передоверия, и

Общество с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика», именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Директора Курилова Василия Андреевича, действующего на основании Устава, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В силу настоящего Договора Залогодатель передает Залогодержателю в залог движимое имущество (далее – Предмет залога или Оборудование), обеспечивая надлежащее исполнение обязательств по Договору №136300/0009 об открытии кредитной линии, заключенному «09» апреля 2013 года между Залогодержателем и ООО «Загорский бройлер» (далее – Заемщик).

- Конкретный перечень и стоимость Оборудования определен в статье 3 и в Приложении №1 к настоящему Договору.
- Залогодатель имеет право владеть и пользоваться Оборудованием без права распоряжения им, включая, в том числе отчуждение Оборудования или сдачу его в аренду третьим лицам, без согласия Залогодержателя.

Статья 2. СУЩЕСТВО, РАЗМЕР И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ОБЕСПЕЧИВАЕМЫХ ЗАЛОГОМ

2.1. Залог обеспечивает исполнение Заемщиком в соответствии с условиями Договора об открытии кредитной линии обязательств по возврату кредита (основного долга), уплате процентов за пользование кредитом, уплате комиссий и неустоек (пеней и/или штрафов), возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации.

2.2. В соответствии с условиями Договора об открытии кредитной линии Залогодержатель принял на себя обязательство открыть Заемщику кредитную линию на общую сумму (далее – Общий лимит выдачи), которая по совокупному размеру входящих в ее состав лимитов выдачи не превышает 184 290 840 (Сто восемьдесят четыре миллиона двести девяносто тысяч восемьсот сорок) рублей и предоставить денежные средства (далее - Кредит) частями в пределах лимитов выдачи, указанных в пункте 2.2.1 настоящего Договора (независимо от частичного погашения) на следующие цели: модернизация (реконструкция) убойного цеха; Приобретение оборудования и комплектующих к нему, оплата монтажа, Заемщик принял на себя обязательство возвратить полученные денежные средства, а также уплатить проценты за пользование кредитом из расчета (первоначально) 12 % (Двенадцать процентов) годовых.

2.2.1. Размер обязательств Залогодержателя по предоставлению кредита (части кредита) Заемщику определяется в следующем порядке:

- В период с «09» апреля 2013 года» до даты выполнения Заемщиком совокупности условий, указанных в п.3.2.1. Договора (включительно), действует лимит выдачи, не превышающий 0 (Ноль) рублей;
- в период с даты выполнения Заемщиком совокупности условий, указанных в п.3.2.1 Договора (включительно) до даты выполнения Заемщиком совокупности условий, указанных в п.3.2.2. (включительно) действует лимит выдачи, не превышающий 90 000 000 (Девяносто миллионов) рублей;

1

Заемщики 1-5 обязаны уплатить Залогодержателю неустойку (штраф) в размере, установленном **Кредитными договорами 1-27/ Договорами об открытии кредитной линии 1-14.**

2.5. Обязательства **Заемщиков 1-5** по **Кредитным договорам 1-27/Договорам об открытии кредитной линии 1-14**, обеспечиваемые ипотекой в соответствии с условиями настоящего Договора, включают изложенное в пунктах 2.1. – 2.4. Договора в том числе, но не исключительно. **Кредитные договоры 1-27/Договоры об открытии кредитной линии 1-14** содержат также иные обязательства **Заемщиков 1-5**.

- Залогодатель ознакомлен со всеми условиями **Кредитных договоров 1-27/Договоров об открытии кредитной линии 1-14** и согласен отвечать за исполнение всех обязательств **Заемщиков 1-5** по **Кредитным договорам 1-27/Договорам об открытии кредитной линии 1-14** предметом ипотеки.

2.6. Требования, обеспечиваемые ипотекой, определяются в соответствии со статьями 3 и 4 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. №102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке).

- Стороны устанавливают, что любые изменения условий, указанных в статье 2 настоящего Договора, совершенные самостоятельно Залогодержателем и **Заемщиками 1-5** во изменение всех или любых из **Кредитных договоров 1-27/Договоров об открытии кредитной линии 1-14**, означают изменение объема требований, обеспечиваемых залогом, на что Залогодатель дает свое предварительное и безусловное согласие в момент заключения настоящего Договора.

2.7. Ипотека в силу настоящего Договора обеспечивает также обязательства **Заемщиков 1-5** по возврату Залогодержателю денежных средств, полученных **Заемщиками 1-5** от Залогодержателя во исполнение недействительной / незаключенной сделки, и уплате процентов за пользование денежными средствами в размере, установленном соглашением **Заемщиков 1-5** и Залогодержателя, а при отсутствии такого соглашения - законодательством Российской Федерации, – в случае признания **Кредитных договоров 1-27/Договоров об открытии кредитной линии 1-14** недействительным / незаключенным по любым основаниям.

- Данный пункт является самостоятельным соглашением Сторон и является действительным также в случае признания иных положений настоящего Договора недействительными.

Статья 3. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ЗАЛОГА

3.1. Предмет ипотеки:

- здания (сооружения) и
- земельные участки, на которых расположены закладываемые здания (сооружения)

3.1.1. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №1,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 828,9 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен– панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 1Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-428, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник №1 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-533, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075234, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.2. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №2,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 829,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен– панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 2Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-427, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 2 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;

- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-532, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075235, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.3. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №3,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1966г., материал стен– панели, кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 3Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-426, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 3 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-531, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075236, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.4. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №4,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 822,7 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен– железобетонные плиты, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 4Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-425, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Цех №3 Птичник № 4

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 26 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-530, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075237, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.5. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №5,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 821,8 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1966-70г., материал стен– железобетонные панели с кирпичными вставками, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 5Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-424, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 5 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-529, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075238, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.6. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №6,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 825,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1966-70г., материал стен– железобетонные панели с кирпичными вставками, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 6Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-423, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 6 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-528, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075239, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.7. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №7,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 729,6 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен–панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 7Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-422, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 7 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-527, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075240, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.8. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №8,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 709,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен–панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 8Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-421, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 8 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-526, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N.075241, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.9. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник №9,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 718,4 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1968г., материал стен–панели, кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 9Б,

47

Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-420, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 9 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-525, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075242, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.10. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 10,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 702,4 кв. м., описание объекта – двухэтажное здание с пристройками, год постройки 1969г., материал стен– кирпич, железобетонные панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 10Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-419, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 10 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-524, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075243, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.11. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 11,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 695,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1968г., материал стен– железобетонные панели с кирпичными вставками, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 11Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-418, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 11 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-523, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075244, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.12. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 12,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 670,9 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1968г., материал стен– железобетонные панели с кирпичными вставками, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 12Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-417, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 12 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской

области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-522, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075245, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.13. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 13,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 292,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1969г., материал стен– железобетонные панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 13Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-416, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 13 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 15 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-521, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075246, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.14. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 14,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 824,3 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен– железобетонные плиты, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 14Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-440, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 14 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 26 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-545, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075222, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.15. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 15,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 700,6 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1969г., материал стен– железобетонные панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 15Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-439, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 15 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 15 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-544, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075223, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.16. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 16,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 719,0 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен– железобетонные плиты, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 16Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-438, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 16 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 21 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-543, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075224, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.17. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 17,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 667,0 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1970г., материал стен– железобетонные плиты, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 17Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-437, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 17 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 21 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-542, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075225, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.18. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Птичник № 18,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 289,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1969г., материал стен– железобетонные панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 18Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-436, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Птичник № 18 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 15 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;

- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-541, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075226, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.19. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Лаборатория,** общей площадью по внутреннему обмеру 152,8 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание с холодной пристройкой, год постройки 1970г., материал стен– кирпичные, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 19Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-433, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Лаборатория

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-538, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075229, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.20. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Трансформаторная подстанция-199,** общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки 1968г., материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 20Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-432, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Трансформаторная подстанция –199 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-537, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075230, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.21. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Трансформаторная подстанция-198,** общей площадью по внутреннему обмеру 36,5 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание с навесом, год постройки 1969г., материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 21Б, Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-431, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Трансформаторная подстанция –198 цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 20.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-536, что подтверждено

свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075231, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.22. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Кормоцех,** общей площадью по внутреннему обмеру 703,0 кв. м., описание объекта – двухэтажное здание с пристройками, год постройки 1972, 1990г., материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 22Б, 22Б1, 22Б2. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-413, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Кормоцех цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 18 мая 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-518, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075249, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.23. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Котельная цеха №3,** общей площадью по внутреннему обмеру 346,6 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание с холодной пристройкой, год ввода в эксплуатацию – 1970, материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 23Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-411, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Котельная цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-516, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 246751, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.24. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Старый убойный цех,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 860,1 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание с основными пристройками и холодной пристройкой, год ввода в эксплуатацию – 1970, материал стен–кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 24Б, 24Б1, 24Б2, 24б2, 24б, 24б1, 24б3. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-435, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Старый убойный цех цеха №3

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 23 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-540, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075227, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.25. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Подсобных помещений,** общей площадью по внутреннему обмеру 886,9 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год ввода в эксплуатацию –1980, материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 25Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-429, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, цех №3 Здание подсобных помещений.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-534, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075233, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.26. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Насосная станция,** общей площадью по внутреннему обмеру 6,4 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год ввода в эксплуатацию –1980г., материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 27Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-408, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Насосная станция.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 22.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-513, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 246754, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.27. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Насосная станция,** общей площадью по внутреннему обмеру 6,3 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год ввода в эксплуатацию –1980г., материал стен– кирпич, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 28Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-409, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Насосная станция.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 22.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-514, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 246753, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.28. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Навес для опилок,** общей площадью по внутреннему обмеру 867,4 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание, год постройки –1980г., материал стен– железобетонные плиты, инвентарный номер объекта 197:060-

15947, литера 30Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-410, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Навес для опилок.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 21 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-515, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 246752, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.29. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Инкубатор,** общей площадью по внутреннему обмеру 1 477,6 кв. м., описание объекта – одноэтажное здание с холодной пристройкой, год постройки –1970г., материал стен– кирпич, железобетонные панели, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 31Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-415, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Инкубатор цеха №3.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 30 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-520, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075247, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.30. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **сооружение - Навозохранилище,** общей площадью по наружному обмеру 5 393,8 кв. м., описание объекта – сооружение из железобетонных блоков, материал стен– железобетонные блоки, год ввода в эксплуатацию – 1980, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера Г. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-412, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Цех №3 Навозохранилище.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 21 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора сооружение принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-517, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075250, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.31. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **сооружение-Ограждение цеха №3,** протяженностью 1 686,20 м., описание объекта: год постройки –1970г., материал– железобетонный и металлический забор с металлическими воротами, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 1,2,3,4. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/011/2007-062, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Малодубенское.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 01 декабря 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора сооружение принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-546, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075221, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.32. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **сооружение-Автомобильная дорога,** протяженностью 674,9 м., описание объекта: материал – без покрытия (протяженностью 62м., шириной 5,25м), железобетонное покрытие (протяженностью 612,9м, шириной 7,6м), инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера I,II. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-414, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Цех №3 , Автомобильная дорога.

Характеристика здания подтверждается Техническим паспортом, составленным 21 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора сооружение принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-519, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075248, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.33. **Указанные выше здания и сооружения расположены на земельном участке:**

- Площадь земельного участка: 19,4179 га / 194 179 кв.м.
- Местоположение земельного участка (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Никулино,
- Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:20,
- категория земель – земли сельскохозяйственного назначения,
- разрешенное использование - для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий.

вышеуказанные сведения содержатся в Свидетельстве о регистрации права от 18.10.2008г. 50 НВ N 959123 и в Кадастровом паспорте земельного участка (выписке из государственного кадастра недвижимости) от 24 мая 2008 года № 24.1/08-3511, выданном Отделом по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по Московской области, и содержат актуальные данные на дату подписания Сторонами настоящего Договора.

Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельных участков, заключенных Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика» № 2/2008 от 01.09.2008г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 18 октября 2008 года, 50 НВ N 959123, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 октября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-24/028/2008-001.

3.1.34. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Водонапорная башня,** общей площадью застройки 34,8 кв. м., материал стен– кирпич, год ввода в эксплуатацию – 1980, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 26Б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-430, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Цех №3 Водонапорная башня.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 22.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 13

июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-535, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075232, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.35. **Указанное выше здание расположено на земельном участке:**

- Площадь земельного участка: 0,3055 га / 3 055 кв.м.
- Местоположение земельного участка (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино,
- Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:26,
- категория земель – земли сельскохозяйственного назначения,
- разрешенное использование - для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий.

вышеуказанные сведения содержатся в Свидетельстве о регистрации права от 18.10.2008г. 50 НВ N 959124 и в Кадастровом паспорте земельного участка (выписке из государственного кадастра недвижимости) от 24 мая 2008 года № 24.1/08-3606, выданном Отделом по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по Московской области, и содержат актуальные данные на дату подписания Сторонами настоящего Договора.

Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельных участков, заключенных Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика» № 2/2008 от 01.09.2008г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 18 октября 2008 года, 50 НВ N 959124, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 октября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-24/028/2008-003.

3.1.36. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости: **Нежилое здание-Новый убойный цех,** общей площадью по внутреннему обмеру 2 815,5 кв. м., описание объекта- одноэтажное здание с пристройкой и навесом; год постройки – 1980г., материал стен– железобетонные плиты, инвентарный номер объекта 197:060-15947, литера 29Б, 29Б1, 29б. Кадастровый (или условный) номер – 50-50-24/021/2006-434, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., дер. Малая Дубна, Новый убойный цех.

Характеристика здания подтверждается Кадастровым паспортом, изготовленным 21.08.2008г., выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации». Техническим паспортом, составленным 21 июня 2006 года, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

- Указанное в настоящем пункте Договора здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий и сооружений № 1/2007 от 19.03.2007г., заключенного между Закрытым акционерным обществом «Малая Дубна» и Обществом с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика»;
- право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 апреля 2007 года, запись регистрации 50-50-24/010/2007-539, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 26 апреля 2007 года 50 НБ N 075228, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

3.1.37. **Указанное выше здание расположено на земельном участке:**

- Площадь земельного участка: 0,8756 га / 8 756 кв.м.
- Местоположение земельного участка (адрес): Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Никулино,
- Кадастровый номер земельного участка 50:24:0010104:27,
- категория земель – земли сельскохозяйственного назначения,
- разрешенное использование - для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий.

вышеуказанные сведения содержатся Свидетельстве о регистрации права от 18.10.2008г. 50 НВ N 959122 и в Кадастровом паспорте земельного участка (выписке из государственного кадастра недвижимости) от 24 мая 2008

Договор № 136300/0009-5 о залоге оборудования от «09» апреля 2013 года

Приложение № 1
К Договору № 136300/0009-5 о залоге оборудования
от «09» апреля 2013 года

1. Качественный и количественный перечень Оборудования:

№ п/п	Наименование основного средства	Кол-во	год выпуска	Инвентарный номер	Фирма-производитель, страна	Основные технические характеристики	Адрес местонахождения	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	залоговая стоимость, руб.
1	Вентиляторы вытяжные модель "EM50"	158	2012	193-195; 197-210; 214-216	Munters,Италия	тип "N-K-3-WP"	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	3 074 400,14	2 185 865,50
2	Вентиляторы вытяжные модель "EM50"	76	2012	85-94; 192; 237-239; 257-260; 279-281	Munters,Италия	тип "N-R-3-WP"	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 448 784,14	1 069 353,35
3	Вентиляторы осевые модель "EDC 24"	60	2012	095-100; 101-110; 144-155	Munters,Италия	тип "F-3-WM"	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	602 818,48	425 420,45
4	Генераторная установка SDMOV350C2, инв.№00000143	1	2012	143			Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 532 615,65	1 143 025,00
5	Генераторная установка SDMOV350C2, инв.№00000290	1	2012	290			Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 687 616,35	1 212 856,45
6	Клапаны воздушные модель "SM" тип "T50"	464	2012	111-121; 261-268; 358-377	Munters,Италия		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	4 223 485,42	3 015 045,15
7	Комплект системы кормления кур-бройлеров,	7	2012	122-128		(Бункеры(7шт), линии подачи корма в птичник (7шт.), лебедки(35шт.), контр. кормушки(35шт.), шнеки раздачи корма 102м(35шт.)	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	2 357 966,75	1 739 814,05
8	Комплект системы поения в зале	7	2012	133-139	ООО "ВАЛ-КО",США	18х102м (Панель водоподготовки(7 шт.), трбы поения с 15 ниппелями(1386шт.), регуляторы давления центровые (42шт), концевые сборки(88шт.)	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	2 006 189,64	1 444 488,50
9	Комплект системы поения в зале	9	2012	301-304; 240; 253-256	ООО "ВАЛ-КО",США	18х78м (Панель водоподготовки(9 шт.), трбы поения с 15 ниппелями(1350шт.), регуляторы давления (54шт), концевые сборки(54шт.),лебедки(54шт.)	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	2 667 738,31	1 898 619,45
10	Комплект системы поения в птичнике	2	2012	235-236	ООО "ВАЛ-КО",США	18х6бм (Панель водоподготовки(2 шт.), трбы поения с 15 ниппелями(252шт.), регуляторы давления (12шт), концевые сборки(12шт.), лебедки(12шт.)	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	544 219,39	370 889,35
11	Комплект системы поения в птичнике	11	2012	241-244; 275-278; 346-348	ООО "ВАЛ-КО",США	18х72м (Панель водоподготовки(11 шт.), трбы поения с 15 ниппелями(1518шт.), регуляторы давления(66шт), концевые сборки(66шт.), лебедки(66шт.)	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	3 110 244,40	2 174 178,50
12	Комплект системы поения в птичнике	1	2012	234	ООО "ВАЛ-КО",США	18х79м (Панель водоподготовки(1 шт.), трбы поения с 15 ниппелями(1386шт.), регуляторы давления(центровые (42шт), концевые сборки(88шт.)	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	326 531,48	222 533,35
13	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный,	22	2012	300	ОАО «Вертязин»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д.	983 198,95	696 059,00

12

Договор № 136300/0009-5 о залоге оборудования от «09» апреля 2013 года

	инв.№00000300						Малая Дубна, цех №3		
14	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный, инв.№00000282	22	2012	282	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	997 873,56	696 059,00
15	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный, инв.№00000393	18	2012	393	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	840 455,00	569 502,70
16	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный, инв.№00000283	22	2012	283	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	997 873,56	696 059,00
17	Контейнер для перевозки птицы 4-х ярусный (24шт), инв.№00000399	24	2012	399	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 136 615,33	759 337,33
18	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот, инв.№00000291	22	2012	291	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 151 109,68	802 947,60
19	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот, инв.№00000394	18	2012	394	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	969 517,50	656 957,60
20	Контейнер для перевозки птицы 5-ти ярусный поворот, инв.№00000400	4	2012	400	ОАО «Вертязино»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	218 526,17	145 990,65
	Контейнер ПБК-5 инв.№00000378	1	2012	378		5000x2300x2500баз овая,	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	397 500,02	296 455,25
22	Контейнер ПБК-5, инв.№00000299	1	2012	299		5000x2300x2500баз овая	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	419 833,31	301 726,10
23	Система кормления бройлеров	2	2012	232-233	Roxell,Бельгия	для птичника 66x18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	502 230,47	338 934,05
24	Система кормления бройлеров	11	2012	271-274; 292-294; 305-308	Roxell,Бельгия	для птичника 72мх18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	2 812 530,05	1 941 098,90
25	Система кормления бройлеров	9	2012	284-287; 217-220; 298	Roxell,Бельгия	для птичника 78мх18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	2 357 049,91	1 644 142,50
26	Система кормления бройлеров, инв.№00000297	1	2012	297	Roxell,Бельгия	для птичника 79мх18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	331 748,57	223 883,40
27	Система транспор.кормов	1	2012	245-246	Roxell,Бельгия	для птичника 66мх18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	92 152,38	62 190,05
28	Система транспорт.кормов	11	2012	247-250; 288-289; 295; 309-312	Roxell,Бельгия	для птичников 72м*18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	495 600,02	342 041,70
29	Система транспорт.кормов	9	2012	221-226; 313-316	Roxell,Бельгия	для птичников 78м*18м	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	403 447,64	279 852,30
30	Система транспорт.кормов инв.№00000226	1	2012	226	Roxell,Бельгия	для птичника 79мх18м,	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	48 380,00	32 649,50
31	Система хранения кормов для птичника 66мх18м	2	2012	231,296	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	258 026,68	174 131,10
32	Система хранения кормов для птичника 72мх18м,	11	2012	227-230; 251-252; 269; 317-320	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 387 680,17	957 721,05
33	Система хранения кормов для птичника 78мх18м	9	2012	321-324; 328-331; 380	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 129 653,48	783 589,95

13

Договор № 136300/0009-5 о залоге оборудования от «09» апреля 2013 года

							цех №3		
33	Система хранения кормов для птичника 78мх18м	9	2012	321-324; 328-331; 380	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	1 129 653,48	783 589,95
34	Система хранения кормов для птичника 79мх18м, инв.№00000390	1	2012	390	Roxell,Бельгия	система STORAGE LINE, бункеры для хранения 16,5 тн	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	132 469,04	89 397,75
35	Теплогенератор ТГЖ-0.06	141	2012	041-051; 054-084; 325-327; 337-345; 349-357; 401	ОАО "Брестсельмаш"		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	12 487 719,43	9 100 542,75
36	Шкаф управления 1 100-АС.247-00(система управления)	1	2012	391	ООО «Термотехносервис»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	11 193 507,68	7 584 863,00
37	Шкаф управления 2 200-АС.247-00(система управления)	1	2012	392	ООО «Термотехносервис»		Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Малая Дубна, цех №3	3 977 092,57	2 694 928,60
	ИТОГО							70 865 245,72	48 773 149,93

2. Настоящее Приложение составлено на 3 (Трех) листах, в 2 (Двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Залогодателя и один для Залогодержателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель	**Залогодатель**
Управляющий ДО 3349/63/02 Московского РФ ОАО «Россельхозбанк»	Директор ООО «Малодубенская птицефабрика»
_____ В.Д. Гончаров	_____ В.А. Курилов
МП	МП

14

ЭКЗЕМПЛЯР R MX1 326 954

Договор №126302/0022-5/39
о залоге оборудование

г. Москва «05» августа 2014 г.

Открытое акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице **Заместителя директора Московского РФ ОАО «Россельхозбанк» Хрунаковой Ольги Игоревны**, действующего на основании Устава ОАО «Россельхозбанк», Положения о Московском РФ ОАО «Россельхозбанк», и Доверенности от «15» января 2014г. №063-38-17/01, и

Общество с ограниченной ответственностью «Малодубенская птицефабрика», именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице **Директора Курилова Василия Андреевича**, действующего на основании Устава, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.,

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В силу настоящего Договора Залогодатель, обеспечивая надлежащее исполнение обязательств

по Кредитному договору №096302/0046 от 27.10.2009 (далее – **Кредитный договор 1),** заключенному между Кредитором и ООО «Загорский бройлер» **(Заемщик 1)** в городе Сергиев Посад (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 29.01.2010; Дополнительного соглашения №2 от 08.02.2010; Дополнительного соглашения №3 от 24.02.2010; Дополнительного соглашения №4 от 10.03.2010; Дополнительного соглашения №5 от 25.03.2010; Дополнительного соглашения №6 от 09.04.2010; Дополнительного соглашения №7 от 31.05.2010; Дополнительного соглашения №8 от 30.06.2010; Дополнительного соглашения №9 от 12.07.2010; Дополнительного соглашения №10 от 30.07.2010; Дополнительного соглашения №11 от 30.12.2010; Дополнительного соглашения №12 от 29.04.2011; Дополнительного соглашения №13 от 27.05.2011; Дополнительного соглашения №14 от 16.06.2011; Дополнительного соглашения №15 от 30.06.2011; Дополнительного соглашения №16 от 18.07.2011; Дополнительного соглашения №17 от 02.08.2011, Дополнительного соглашения №18 от 05.09.2011, Дополнительного соглашения №19 от 19.12.2011, Дополнительного соглашения №20 от 25.01.2012, Дополнительного соглашения №21 от 28.04.2012; Дополнительного соглашения №22 от 10.07.2012, Дополнительного соглашения №23 от 28.09.2012, Дополнительного соглашения №24 от 25.12.2012, Дополнительного соглашения №25 от 31.01.2013; Дополнительного соглашения №26 от 20.02.2013 Дополнительного соглашения №27 от 29.03.2013, Дополнительного соглашения №31 от 11.09.2013, Дополнительного соглашения №32 от 28.02.2014, Дополнительного соглашения №33 от 03.04.2014, Дополнительного соглашения №34 от 26.05.2014, Дополнительного соглашения №35 от 05.08.2014);

по Кредитному договору №096302/0047 от 30.10.2009 (далее – **Кредитный договор 2),** заключенному между Кредитором и ООО «Загорский бройлер» **(Заемщик 1)** в городе Сергиев Посад (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 29.01.2010; Дополнительного соглашения №2 от 08.02.2010; Дополнительного соглашения №3 от 24.02.2010; Дополнительного соглашения №4 от 10.03.2010; Дополнительного соглашения №5 от 25.03.2010; Дополнительного соглашения №6 от 09.04.2010; Дополнительного соглашения №7 от 31.05.2010; Дополнительного соглашения №8 от 30.06.2010; Дополнительного соглашения №9 от 12.07.2010; Дополнительного соглашения №10 от 30.07.2010; Дополнительного соглашения №11 от 30.12.2010; Дополнительного соглашения №12 от 29.04.2011; Дополнительного соглашения №13 от 27.05.2011; Дополнительного соглашения №14 от 16.06.2011; Дополнительного соглашения №15 от 30.06.2011; Дополнительного соглашения №16 от 18.07.2011, Дополнительного соглашения №17 от 02.08.2011, Дополнительного соглашения №18 от 05.09.2011, Дополнительного соглашения №19 от 19.12.2011, Дополнительного соглашения №20 от 25.01.2012, Дополнительного соглашения №21 от 28.04.2012, Дополнительного соглашения №22 от 10.07.2012, Дополнительного соглашения №23 от 28.09.2012; Дополнительного соглашения №24 от 25.12.2012, Дополнительного соглашения №25 от 31.01.2013; Дополнительного соглашения №26 от 20.02.2013, Дополнительного соглашения №27 от 29.03.2013, Дополнительного соглашения №31 от 11.09.2013, Дополнительного соглашения №32 от 28.02.2014, Дополнительного соглашения №34 от 03.04.2014, Дополнительного соглашения №34 от 26.05.2014, Дополнительного соглашения №35 от 05.08.2014);

по Кредитному договору №096302/0048 от 02.11.2009 (далее – **Кредитный договор 3),** заключенному между Кредитором и ООО «Загорский бройлер» (**Заемщик 1)** в городе Сергиев Посад (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 29.01.2010; Дополнительного соглашения №2 от 08.02.2010; Дополнительного соглашения №3 от 24.02.2010; Дополнительного соглашения №4 от 10.03.2010; Дополнительного соглашения №5 от 25.03.2010; Дополнительного соглашения №6 от 09.04.2010; Дополнительного соглашения №7 от 31.05.2010; Дополнительного соглашения №8 от 29.06.2010; Дополнительного соглашения №9 от 30.06.2010; Дополнительного соглашения №10 от 12.07.2010; Дополнительного соглашения №11 от 28.07.2010; Дополнительного соглашения №12 от 30.07.2010; Дополнительного соглашения №13 от 30.12.2010; Дополнительного соглашения №14 от 29.04.2011; Дополнительного соглашения №15 от 27.05.2011; Дополнительного соглашения №16 от 30.06.2011; Дополнительного соглашения №17 от 18.07.2011; Дополнительного соглашения №18 от 02.08.2011, Дополнительного соглашения №19 от 05.09.2011, Дополнительного соглашения №20 от 19.12.2011, Дополнительного соглашения №21 от 25.01.2012, Дополнительного соглашения №22 от 28.04.2012, Дополнительного соглашения №23 от 10.07.2012, Дополнительного соглашения №24

Приложение 1
к Договору № 126302/0022-5/39 о залоге оборудования
от «05» августа 2014 года

№ п/п	Наименование оборудования (вид, марка, заводской номер)	Год выпуска	Фирма производитель, страна	Основные технические характеристики (производительность, мощность, энергопотребление и т. п.)	Местонахождение (адрес, цех, подразделение)	Инвентарный номер по учету на предприятии	Балансовая Стоимость (руб.)	Залоговая стоимость, руб.
1	Комплект трассы оптического кабеля,	2013	ООО «Компания «НАДЕЖДА», РФ	Лента монтажная 50м — 7шт., замок ленты — 308шт., замок анкерный — 20шт., оптический кабель — 4318м, узел крепления — 74шт., хомут - 50шт., анкерные зажимы — 117шт., вязка спиральная д/провод — 5шт.	Московская область, Орехово-Зуевский район, Малодубенский с.о., д. Малая Дубна, цех № 3	00000409	142 954,18	92 920,22
2	Система оборудования локальной сети,	2013	ООО «Компания «НАДЕЖДА», РФ	Механизм компьют розетки — 20шт., угол плоский -2шт., механизм розетки «евро» — 40шт., короб 1 канал — 44шт., угол внутренний — 7шт., заглушка — 6шт., рамка установочная на 6 модулей — 11шт., органайзер 19 — 5шт., блок розеток 19,8 — 2шт., джек Rj-45 — 50шт., кабель TopLan — 1525м, комплект VFK соединит. - 20шт., скоба быстрой фиксации — 10шт., отвод 80*40 — 1шт., лоток проволочный — 15шт.		00000410	37 859,80	24 608,87
3	Система оборудования связи птичников,	2013	ООО «Компания «НАДЕЖДА», РФ	Медиаконвертор 10/100ТХ — 50шт., ADD AP-100 — 31шт., телефон Panasonik — 30шт., КРУН 32 — 30шт., хомут — 100шт., КРУН 8 — 10шт., крышка для силас кассеты — 20шт., сплайс кассета — 20шт., шнур монтажный — 50шт., шнур оптический соединительный — 16шт., коммутационный шнур — 16шт., настенный двухсекционный шкаф — 1шт., коммутатор D-LINK — 1шт.		00000407	169 388,34	110 102,42
4	Система сбора,обработки и управл. технол.процесом,	2013	ООО «Компания «НАДЕЖДА», РФ	Медиаконвертор 10/100ТХ — 34шт., медиаконвертор ное шасси — 2шт., коммутатор 24 ports — 3шт., коммутационный шнур — 100шт., шнур оптический соединительн. - 50шт., адаптер оптический - 50шт., шнур оптический монтажн. - 50шт., термоусаживаемая гильза — 99шт., шкаф 19 напольный — 1шт., коммутационная панель — 2шт., источник бесперебойного питания — 2шт., ADD-AP100 — 4шт., телефон Panasonik — 4шт., розетка оптическая — шт., ADDPAC ADD-AP200D — 2шт., сотовый GSM шлюз — 1шт., GSM антенна — 1 шт., кронштейн антенный — 1шт., переходник CNU-550 — 1шт., внешняя антенна всенаправленная — 1шт., переключатели D-LINK — 1шт., модуль вентиляторный — 1шт., фильтр в основании шкафа — 1 шт., щеточный ввод для шкафа — 1шт., комплект заземл для шкафа — 1шт., анкер двухраспорный — 20шт., хомут — 50шт., планка — 6шт., рамка установл на 6 модулей — 4шт.		00000408	162 808,16	105 825,30
5	Установка для уничтожения органических отходов,	2013	ООО «Компания «НАДЕЖДА», РФ	Печь для сжигания органических отходов		00000412	187 394,11	121 806,17
6	Емкости запаса воды,	2012	ООО «Термотехносервис», РФ	Металлическая емкость для аккумулирования воды в целях обеспечения потребносте й птицефабрики.		00000402	990 633,66	643 911,88
7	Система водопровода и канализации	2012	ООО «Термотехносервис», РФ	Труба напорная ПЭ-100, ø110мм — 2728п.м; Труба напорная ПЭ — 80, ø63мм — 568п.м; Труба ПЭ-80, ø32мм — 33п.м; Труба стальная ø325мм — 200п.м; Труба стальная ø273мм — 135п.м;; Труба стальная ø57мм — 77п.м; Кольцо ж/б опорное - 71шт.; Кольцо стеновое — 250шт.; Плита днища — 71шт.; Плита перекрытия — 71шт.; Задвижка — 57шт.; И т. д.		00000404	7 083 649,46	4 604 372,15
8	Система наружного освещения	2012	ООО «Термотехносервис», РФ	Осуществляет освещение территории птицефабрики		00000403	1 349 400,37	877 110,24
	ИТОГО:						**10 124 088,08**	**6 074 452,86**

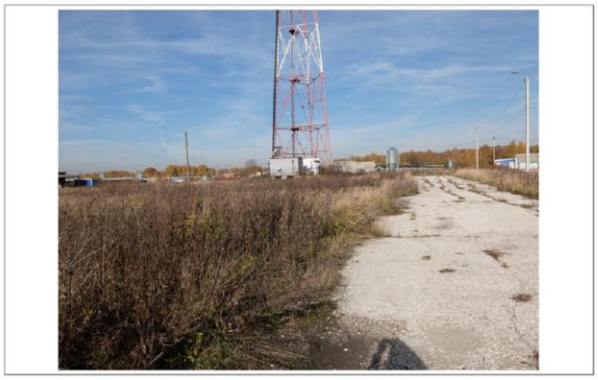
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости

Объекты недвижимости



Объекты недвижимости

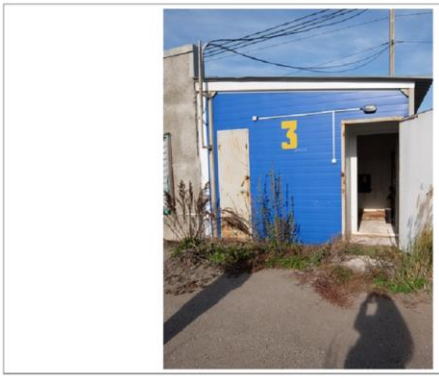
Объекты недвижимости

Объекты недвижимости

Объекты недвижимости

Объекты недвижимости

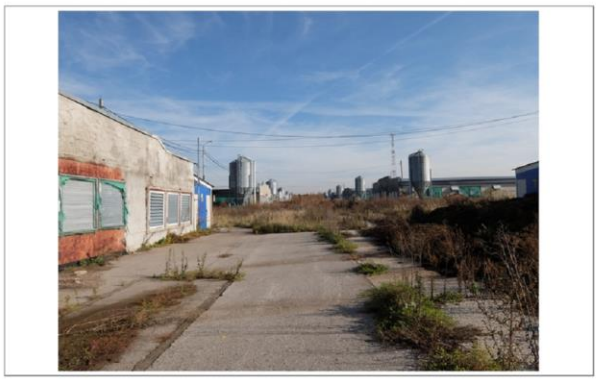
Объекты недвижимости



Объекты недвижимости

Объекты недвижимости

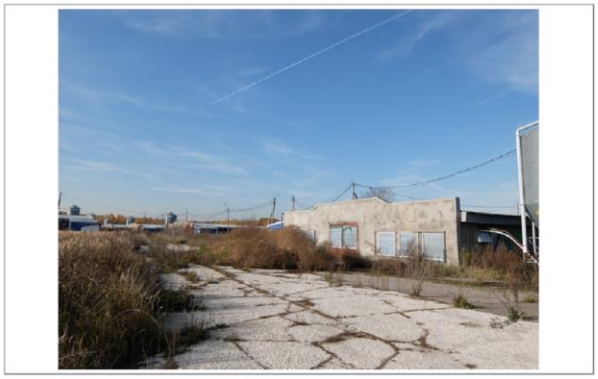
Объекты недвижимости



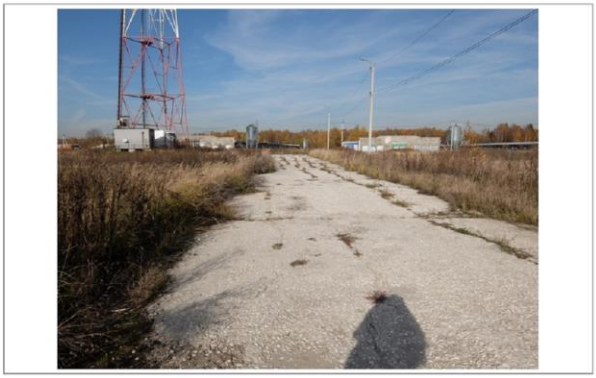
Объекты недвижимости

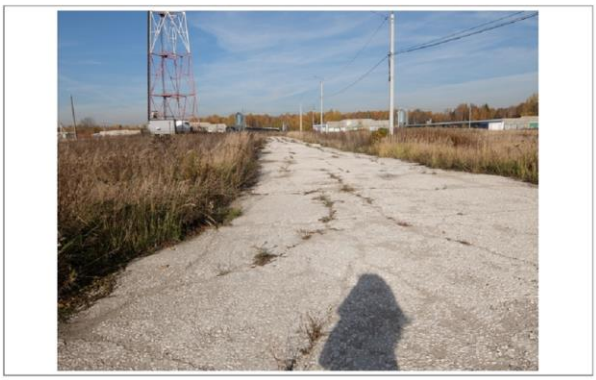
Объекты недвижимости

Объекты недвижимости



Объекты недвижимости

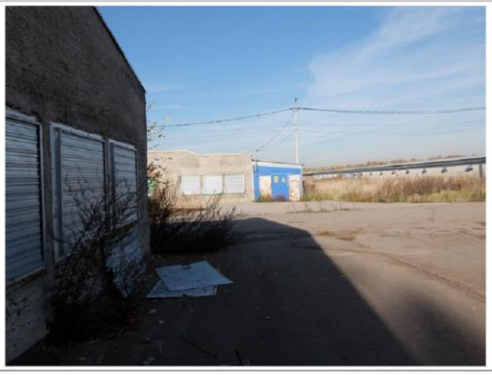




Объекты недвижимости

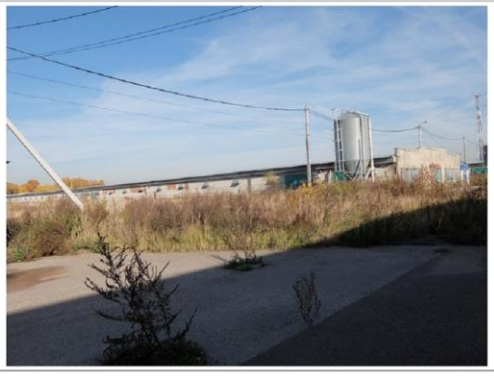
Объекты недвижимости

Объекты недвижимости



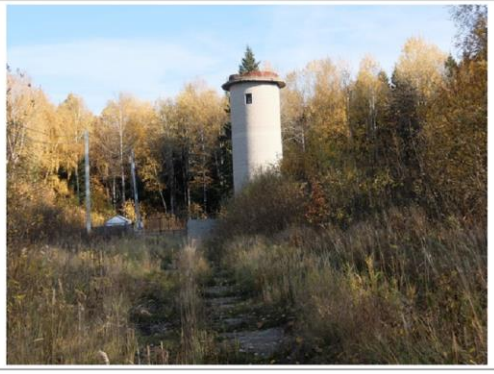
Объекты недвижимости

Объекты недвижимости



Объекты недвижимости

Объекты недвижимости

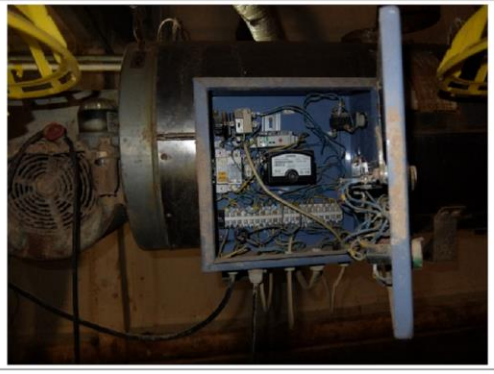


Объекты недвижимости

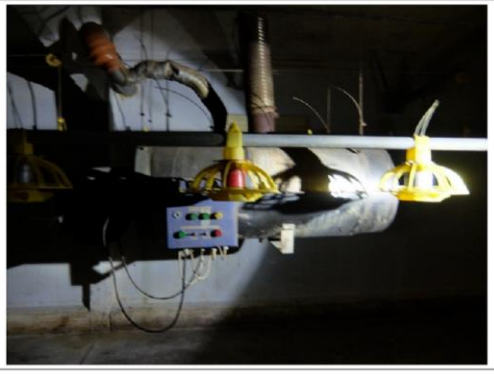
Объекты недвижимости

Объекты движимого имущества

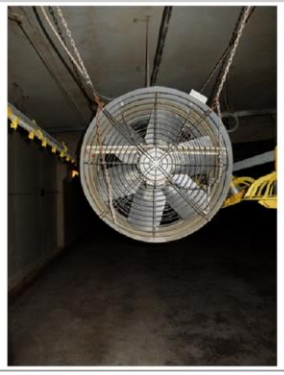
Объекты движимого имущества



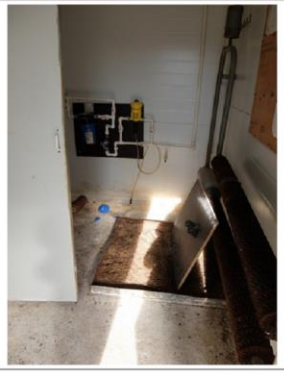
Объекты движимого имущества



Объекты движимого имущества

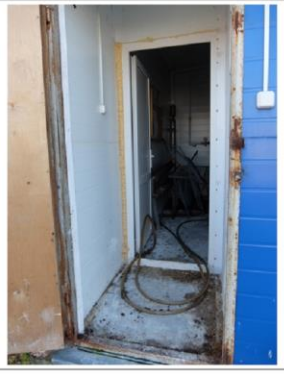


Объекты движимого имущества



Объекты движимого имущества

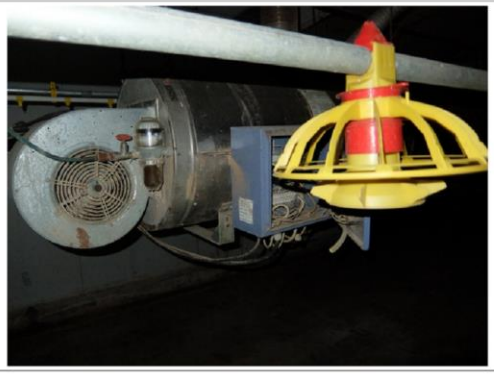
Объекты движимого имущества

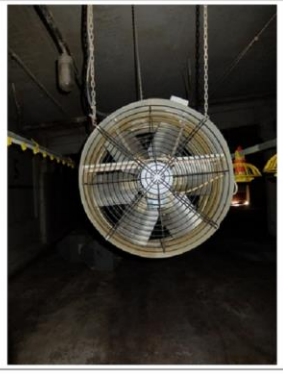


Объекты движимого имущества

Объекты движимого имущества

Объекты движимого имущества





Объекты движимого имущества

Объекты движимого имущества

Объекты движимого имущества

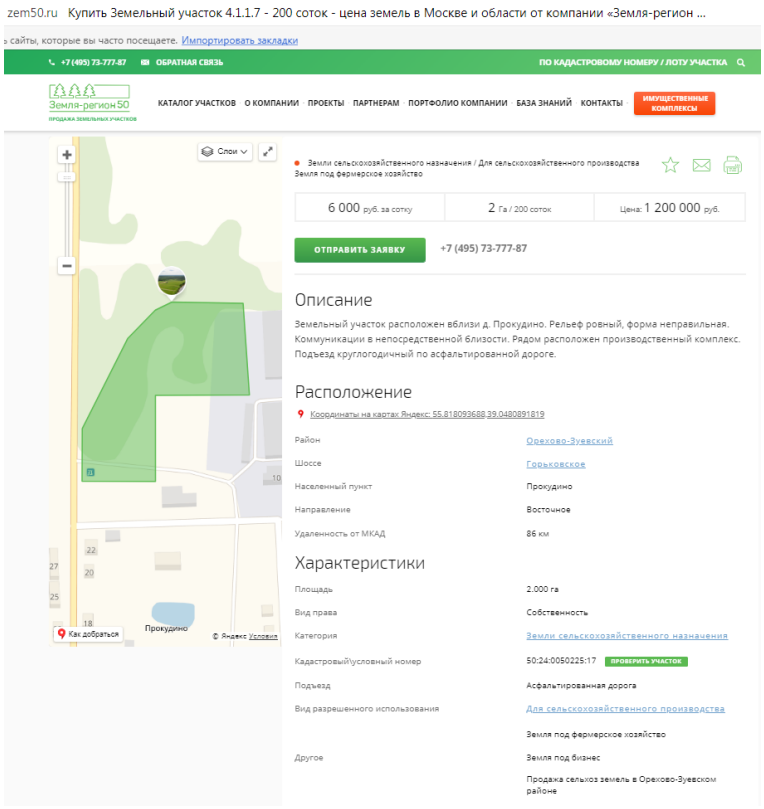
Объекты движимого имущества

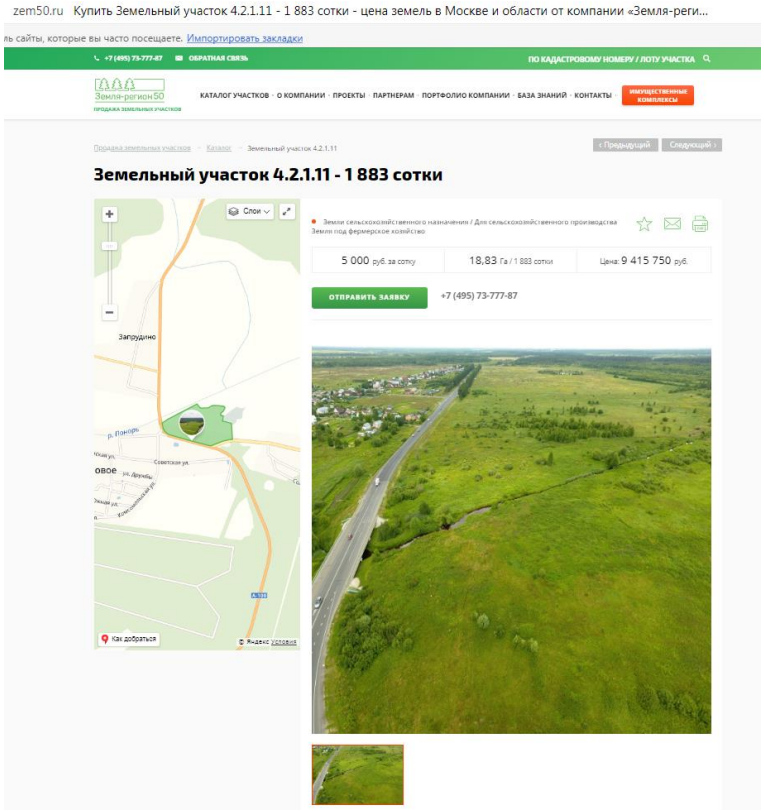
Объекты движимого имущества

Объекты движимого имущества

Объекты движимого имущества

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом





Описание

Земельный участок расположен вблизи д. Новое. Примыкает к МБК (А-108, Малое бетонное кольцо). Вблизи автобусная остановка. Превосходное место для организации придорожного сервиса. Требуется смена ВРИ.

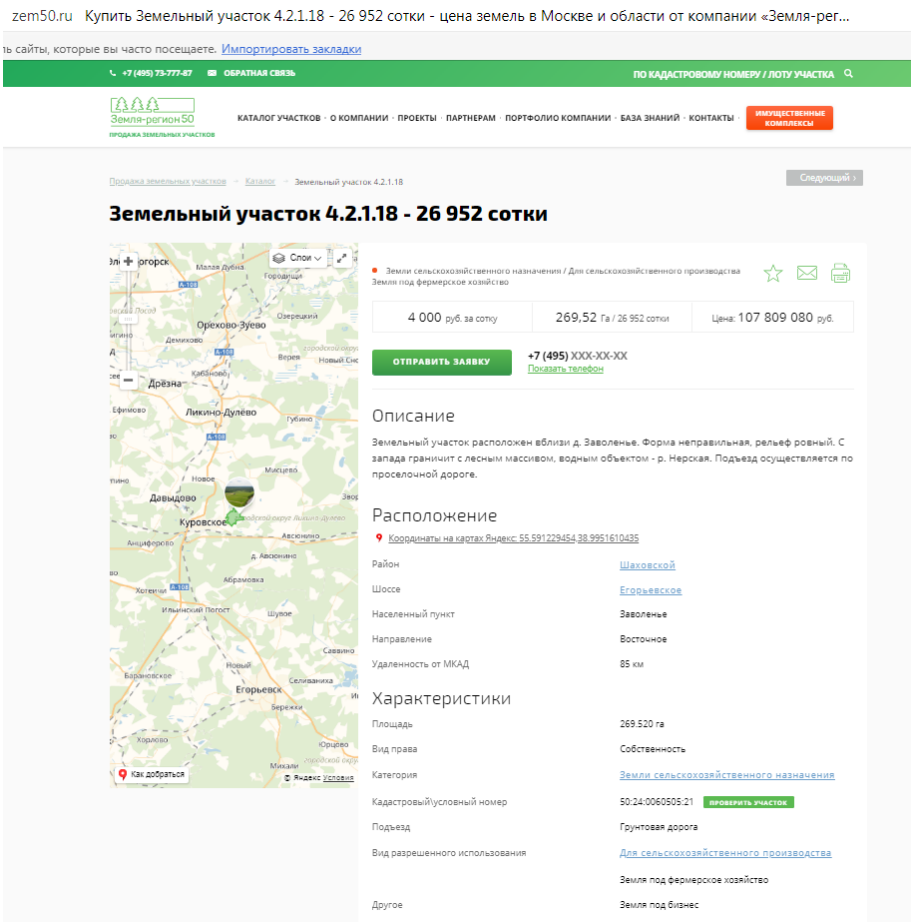
Расположение

Координаты на картах Яндекс: 55.6334243408,38.934227101

Район	Орехово-Зуевский
Шоссе	Горьковское
Населенный пункт	Новое
Направление	Восточное
Удаленность от МКАД	85 км

Характеристики

Площадь	18.830 га
Вид права	Собственность
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый\условный номер	50:24:0060516:20 ПРОВЕРИТЬ УЧАСТОК
Подъезд	Асфальтированная дорога
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
	Земля под фермерское хозяйство
Другое	Земля под бизнес
	Земельные участки под склад
	Продажа сельхоз земель в Орехово-Зуевском районе



zem50.ru Купить Земельный участок 4.2.1.18 - 26 952 сотки - цена земель в Москве и области от компании «Земля-рег...

ь сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

+7 (495) 73-777-87 ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ ПО КАДАСТРОВОМУ НОМЕРУ / ЛОТУ УЧАСТКА

Земля-регион 50 ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

КАТАЛОГ УЧАСТКОВ · О КОМПАНИИ · ПРОЕКТЫ · ПАРТНЕРАМ · ПОРТФОЛИО КОМПАНИИ · БАЗА ЗНАНИЙ · КОНТАКТЫ · ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Продажа земельных участков → Каталог → Земельный участок 4.2.1.18 Следующий ›

Земельный участок 4.2.1.18 - 26 952 сотки

Слои

Орехово-Зуево Дрезна Ликино-Дулёво Давыдово Куровское Егорьевск

Как добраться

Земли сельскохозяйственного назначения / Для сельскохозяйственного производства
Земля под фермерское хозяйство

4 000 руб. за сотку | 269,52 Га / 26 952 сотки | Цена: 107 809 080 руб.

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ +7 (495) XXX-XX-XX Показать телефон

Описание

Земельный участок расположен вблизи д. Заволенье. Форма неправильная, рельеф ровный. С запада граничит с лесным массивом, водным объектом - р. Нерская. Подъезд осуществляется по проселочной дороге.

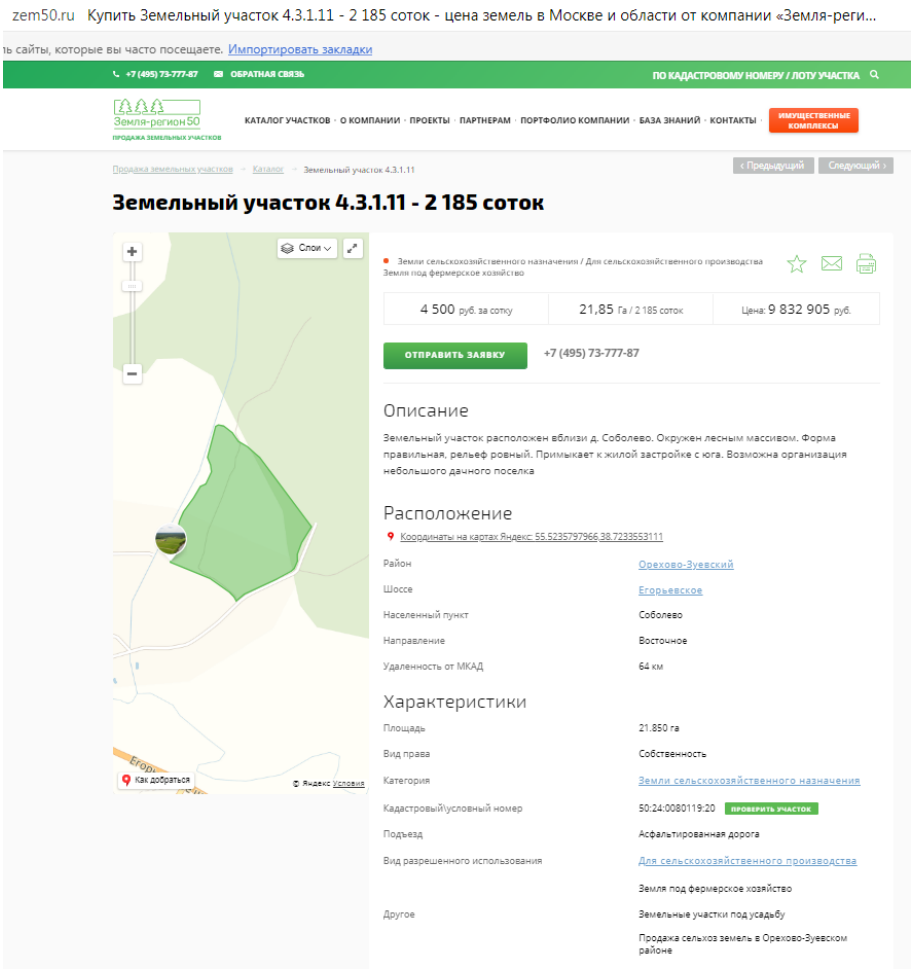
Расположение

Координаты на картах Яндекс: 55.591229454 38.9951610435

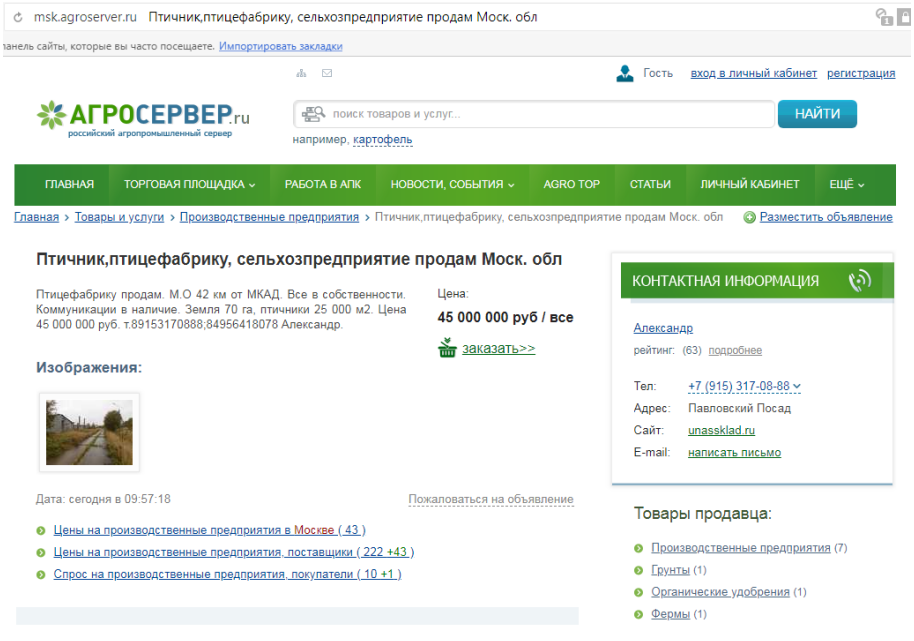
Район	Шаховской
Шоссе	Егорьевское
Населенный пункт	Заволенье
Направление	Восточное
Удаленность от МКАД	85 км

Характеристики

Площадь	269.520 га
Вид права	Собственность
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровыйусловный номер	50:24:0060505:21 ПРОВЕРИТЬ УЧАСТОК
Подъезд	Грунтовая дорога
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
	Земля под фермерское хозяйство
Другое	Земля под бизнес



Аналоги для расчета рыночной стоимости зданий сравнительным подходом



msk.agroserver.ru Птицефабрику продам

панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Гость вход в личный кабинет регистрация

АГРОСЕРВЕР.ru российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг... НАЙТИ

например, картофель

ГЛАВНАЯ | ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА | РАБОТА В АПК | НОВОСТИ, СОБЫТИЯ | AGRO TOP | СТАТЬИ | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ | ЕЩЁ

Главная › Товары и услуги › Производственные предприятия › Птицефабрику продам

Разместить объявление

Птицефабрику продам

Птицефабрику продам. М.О Орехово-Зуевский р-н. Все в собственности. Коммуникации в наличие. Земля 3300 га, птичники 100 000 м2, электричество 5 мвт. Цена 120 000 000 руб. Т.89153170888 Александр. Сдам производственные помещения бывшей птицефабрики. Предпочтительно по прямому назначению. Площади от 1 000 до 40 000 м3. Московская область, Восточное направление, Горьковское, Новосовихинское шоссе 100 км от МКАД. Цена договорная. Контакты: т.8 495 641 80 78; т.8 926 676 55 05 Александр(не агентство).

Цена:

120 000 000 руб / комплект

заказать>>

Изображения:

Дата: сегодня в 09:57:18

Пожаловаться на объявление

- Цены на производственные предприятия в Москве (43)
- Цены на производственные предприятия, поставщики (222 +44)
- Спрос на производственные предприятия, покупатели (10 +1)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Александр

рейтинг: (63) подробнее

Тел: +7 (915) 317-08-88

Адрес: Павловский Посад

Сайт: unassklad.ru

E-mail: написать письмо

Товары продавца:

- Производственные предприятия (7)
- Грунты (1)
- Органические удобрения (1)
- Фермы (1)

msk.agroserver.ru Птицефабрика продажа

панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

АГРОСЕРВЕР.ru российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг... НАЙТИ

например, картофель

ГЛАВНАЯ | ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА | РАБОТА В АПК | НОВОСТИ, СОБЫТИЯ | AGRO TOP | СТАТЬИ | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ | ЕЩЁ

Главная › Товары и услуги › Производственные предприятия › Птицефабрика продажа

Разместить объявление

Птицефабрика продажа

Птицефабрику продаю. Земельный участок 96 га. Птичники 38 шт., убойный цех, холодильная камера, кормовой цех, очистные сооружения биологической очистки, административный корпус и т.д. Коммуникации: газ, электричество 2000 квт. Московская область 95 км от МКАД. 200 млн. руб. Контакты: 8 926 838 55 23 Игорь.

Цена:

200 000 000 руб / все

заказать>>

Изображения:

Дата: сегодня в 09:57:18

Пожаловаться на объявление

- Цены на производственные предприятия в Москве (43)
- Цены на производственные предприятия, поставщики (222 +44)
- Спрос на производственные предприятия, покупатели (10 +1)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Александр

рейтинг: (63) подробнее

Тел: +7 (915) 317-08-88

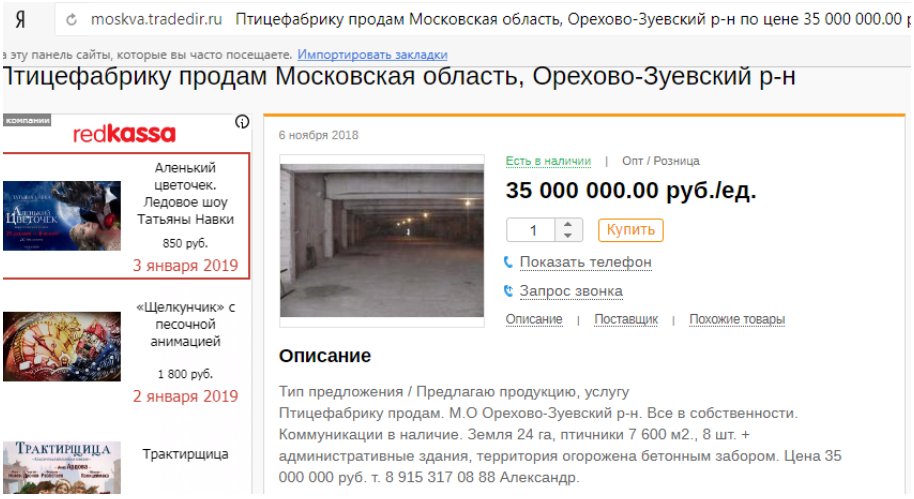
Адрес: Павловский Посад

Сайт: unassklad.ru

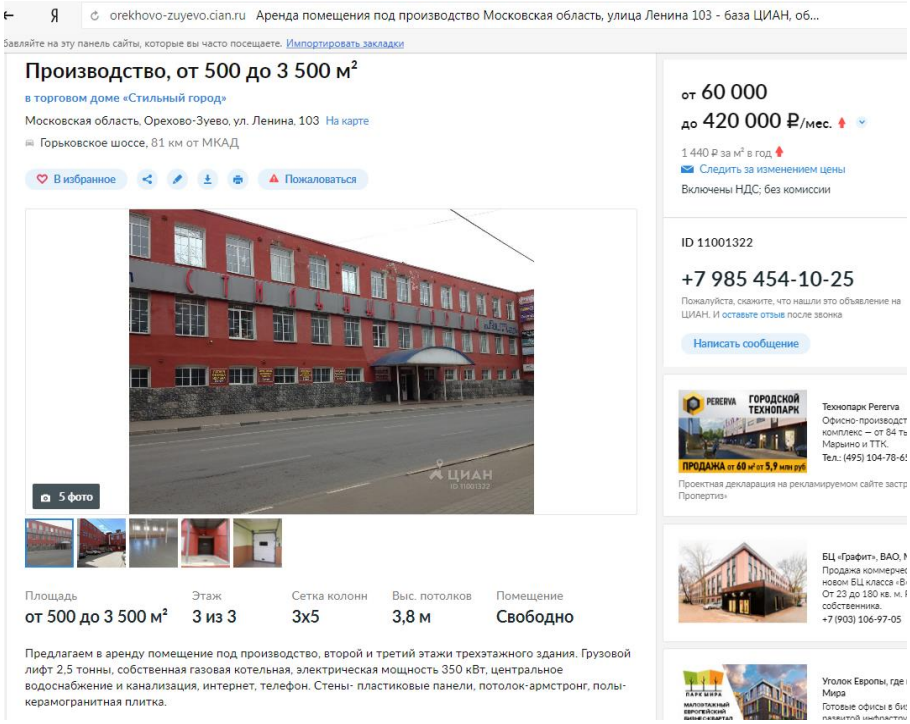
E-mail: написать письмо

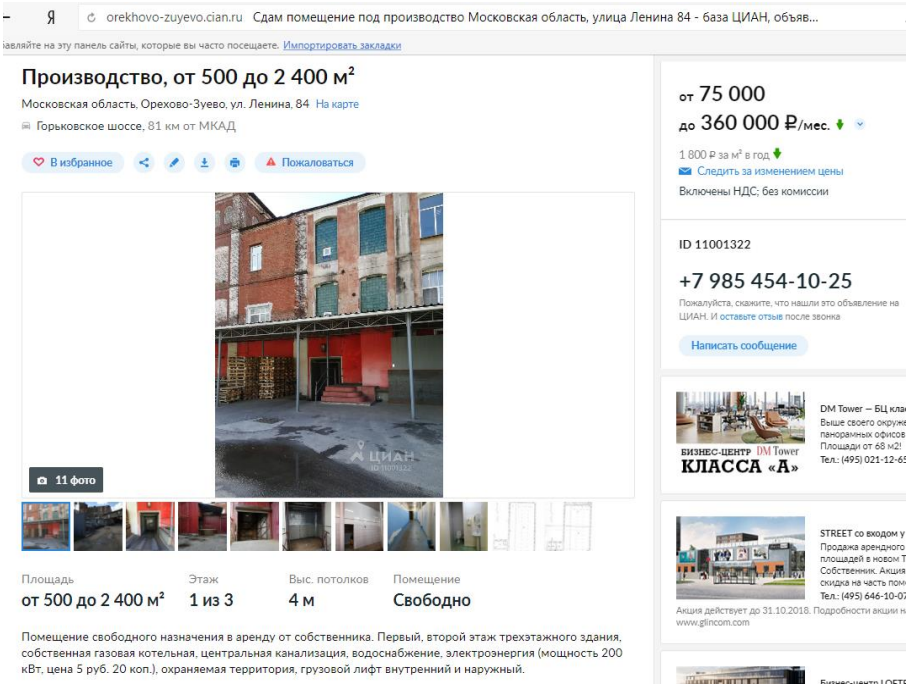
Товары продавца:

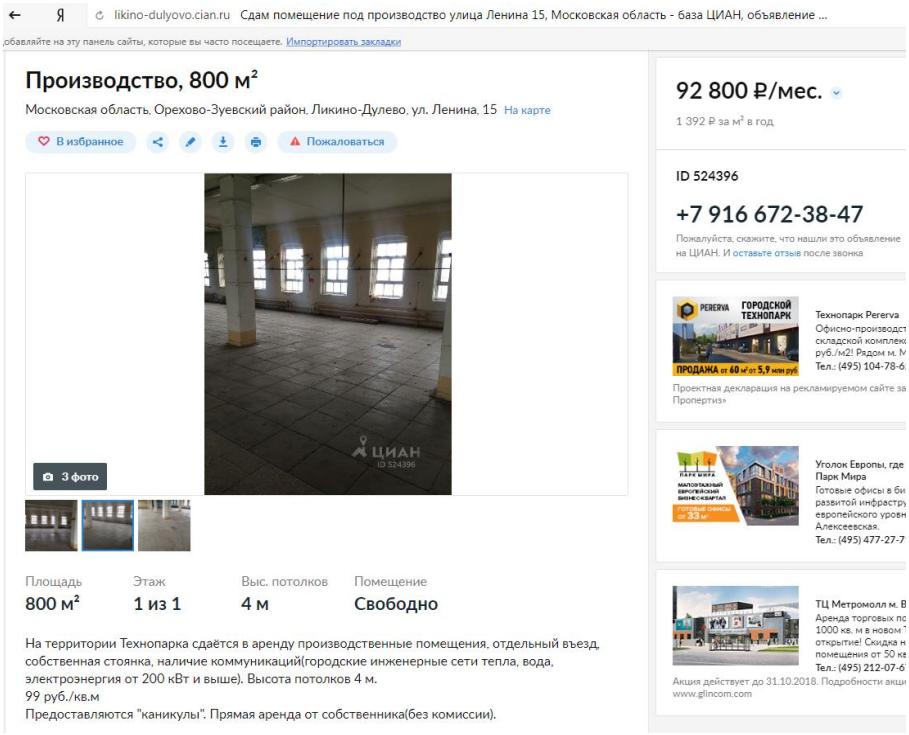
- Производственные предприятия (7)
- Грунты (1)
- Органические удобрения (1)
- Фермы (1)

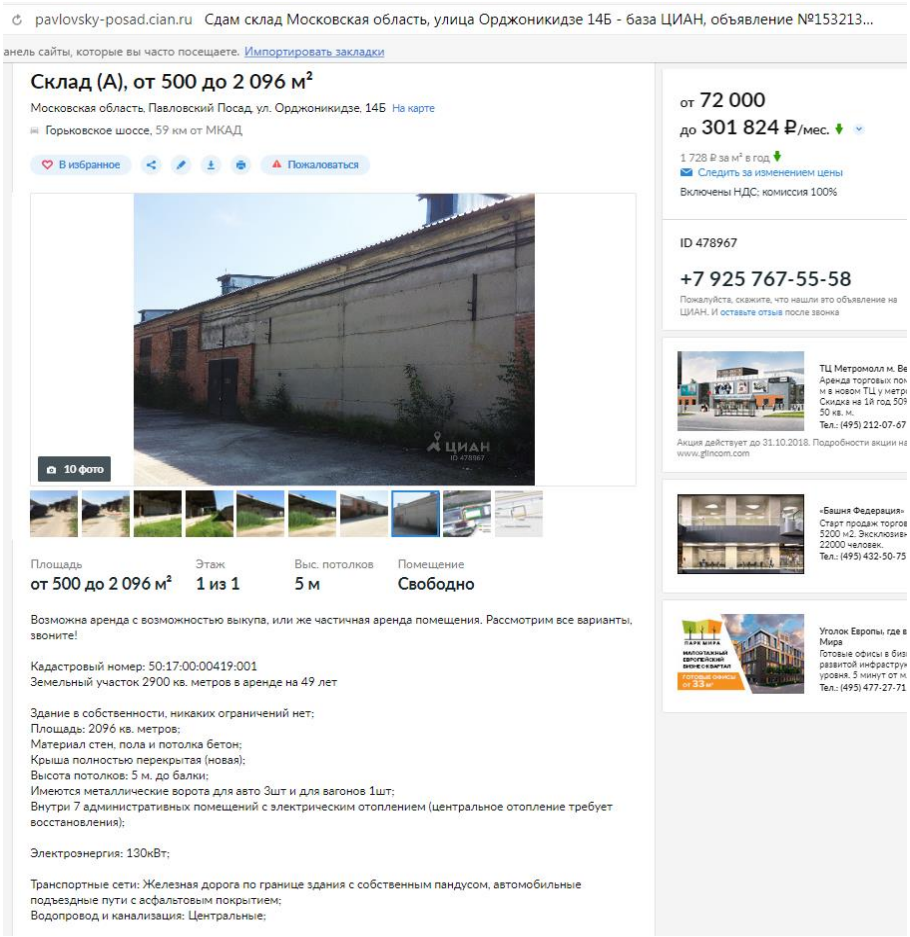


Аналоги для расчета рыночной стоимости зданий доходным подходом




orekhovo-zuyevo.cian.ru Сдам помещение под производство Московская область, улица Ленина 84 - база ЦИАН, объяв...
Производство, от 500 до 2 400 м²
Московская область, Орехово-Зуево, ул. Ленина, 84 На карте
Горьковское шоссе, 81 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
11 фото
Площадь
от 500 до 2 400 м²
Этаж
1 из 3
Выс. потолков
4 м
Помещение
Свободно
Помещение свободного назначения в аренду от собственника. Первый, второй этаж трехэтажного здания, собственная газовая котельная, центральная канализация, водоснабжение, электроэнергия (мощность 200 кВт, цена 5 руб. 20 коп.), охраняемая территория, грузовой лифт внутренний и наружный.
от 75 000
до 360 000 ₽/мес.
1 800 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
ID 11001322
+7 985 454-10-25
Написать сообщение


likino-dulyovo.cian.ru Сдам помещение под производство улица Ленина 15, Московская область - база ЦИАН, объявление ...
Производство, 800 м²
Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево, ул. Ленина, 15 На карте
В избранное
Пожаловаться
3 фото
Площадь
800 м²
Этаж
1 из 1
Выс. потолков
4 м
Помещение
Свободно
На территории Технопарка сдаётся в аренду производственные помещения, отдельный въезд, собственная стоянка, наличие коммуникаций(городские инженерные сети тепла, вода, электроэнергия от 200 кВт и выше). Высота потолков 4 м.
99 руб./кв.м
Предоставляются "каникулы". Прямая аренда от собственника(без комиссии).
92 800 ₽/мес.
1 392 ₽ за м² в год
ID 524396
+7 916 672-38-47



pavlovsky-posad.cian.ru Сдам склад Московская область, улица Орджоникидзе 14Б - база ЦИАН, объявление №153213...

анель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Склад (А), от 500 до 2 096 м²

Московская область, Павловский Посад, ул. Орджоникидзе, 14Б На карте

Горьковское шоссе, 59 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

10 фото

от 72 000
до 301 824 ₽/мес.

1 728 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; комиссия 100%

ID 478967

+7 925 767-55-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ТЦ Метромолл м. Ве
Аренда торговых пло
м в новом ТЦ у метр
Скидка на 1й год 509
50 кв. м.
Тел.: (495) 212-07-67

Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на www.gtincom.com

«Башня Федерация»
Старт продаж торгов
5200 м2. Эксклюзив
22000 человек.
Тел.: (495) 432-50-75

Уголок Европы, где в
Мира
Готовые офисы в биз
развитой инфрастру
уровня. 5 минут от м
Тел.: (495) 477-27-71

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
от 500 до 2 096 м²	1 из 1	5 м	Свободно

Возможна аренда с возможностью выкупа, или же частичная аренда помещения. Рассмотрим все варианты, звоните!

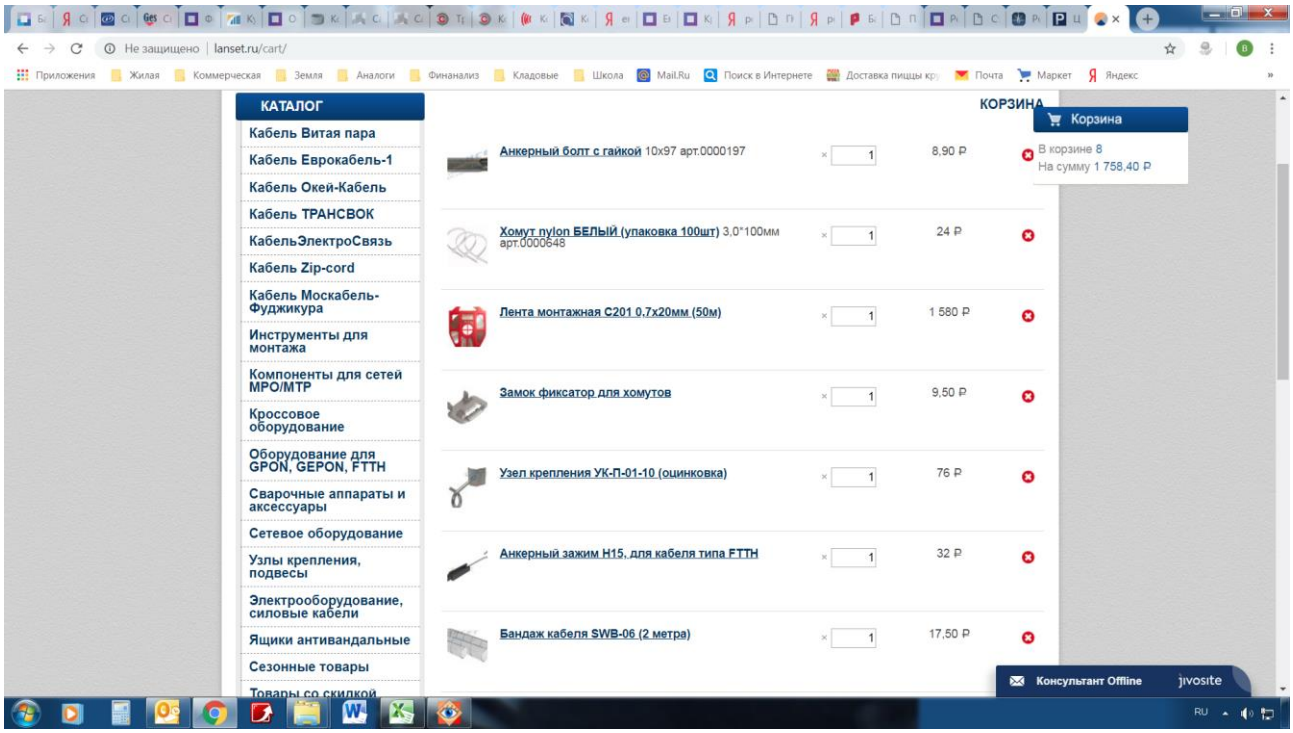
Кадастровый номер: 50:17:00:00419:001
Земельный участок 2900 кв. метров в аренде на 49 лет

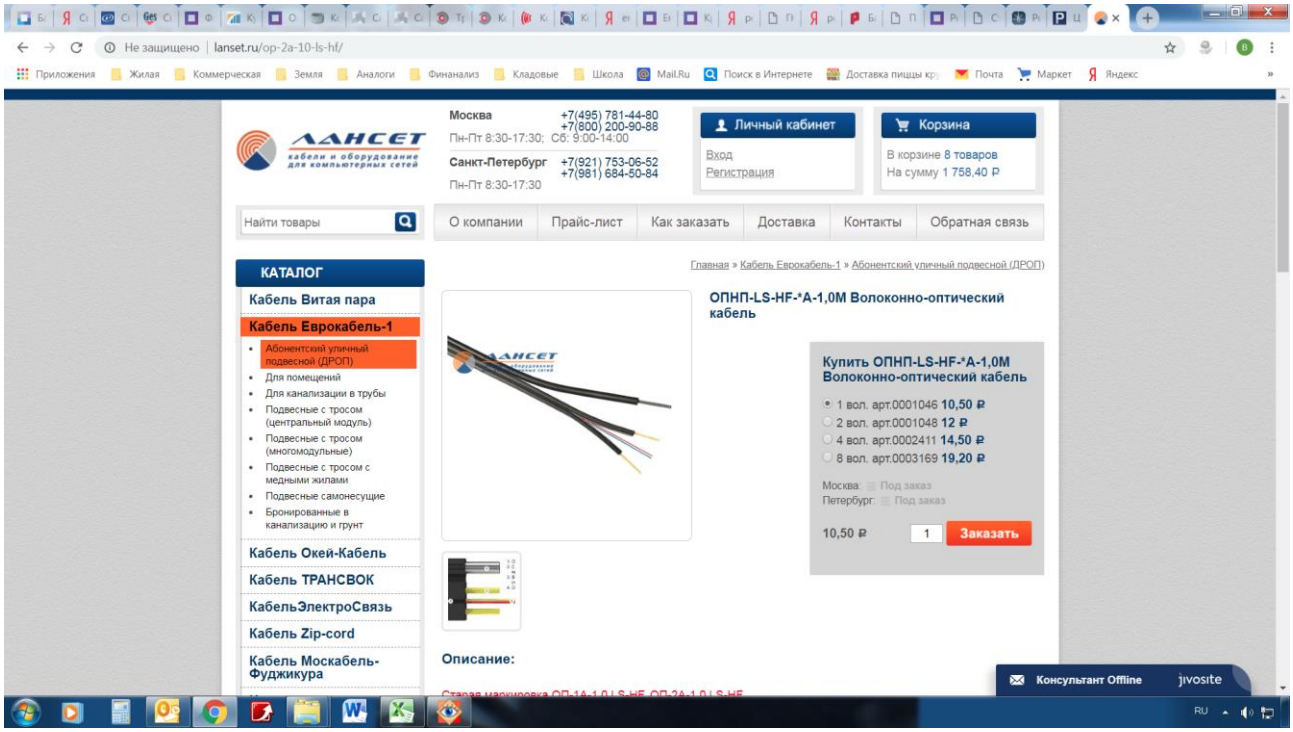
Здание в собственности, никаких ограничений нет;
Площадь: 2096 кв. метров;
Материал стен, пола и потолка бетон;
Крыша полностью перекрытая (новая);
Высота потолков: 5 м. до балки;
Имеются металлические ворота для авто 3шт и для вагонов 1шт;
Внутри 7 административных помещений с электрическим отоплением (центральное отопление требует восстановления);

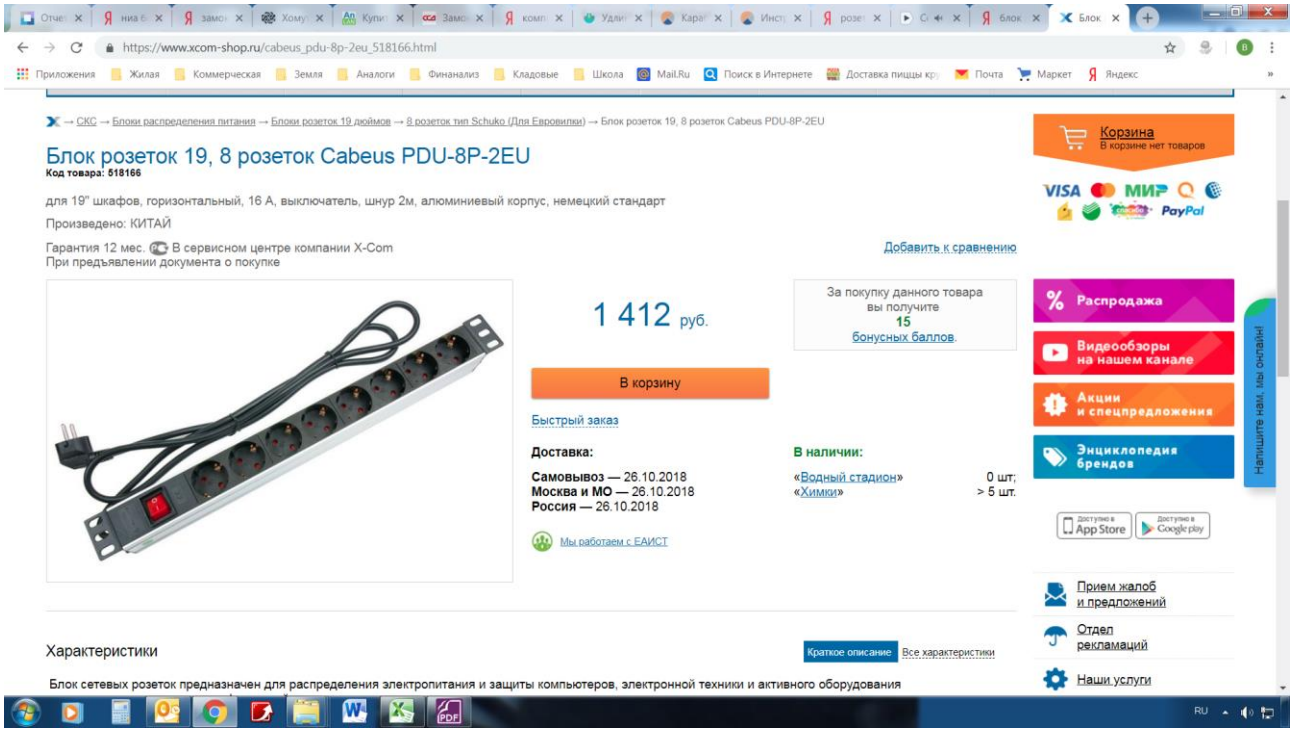
Электроэнергия: 130кВт;

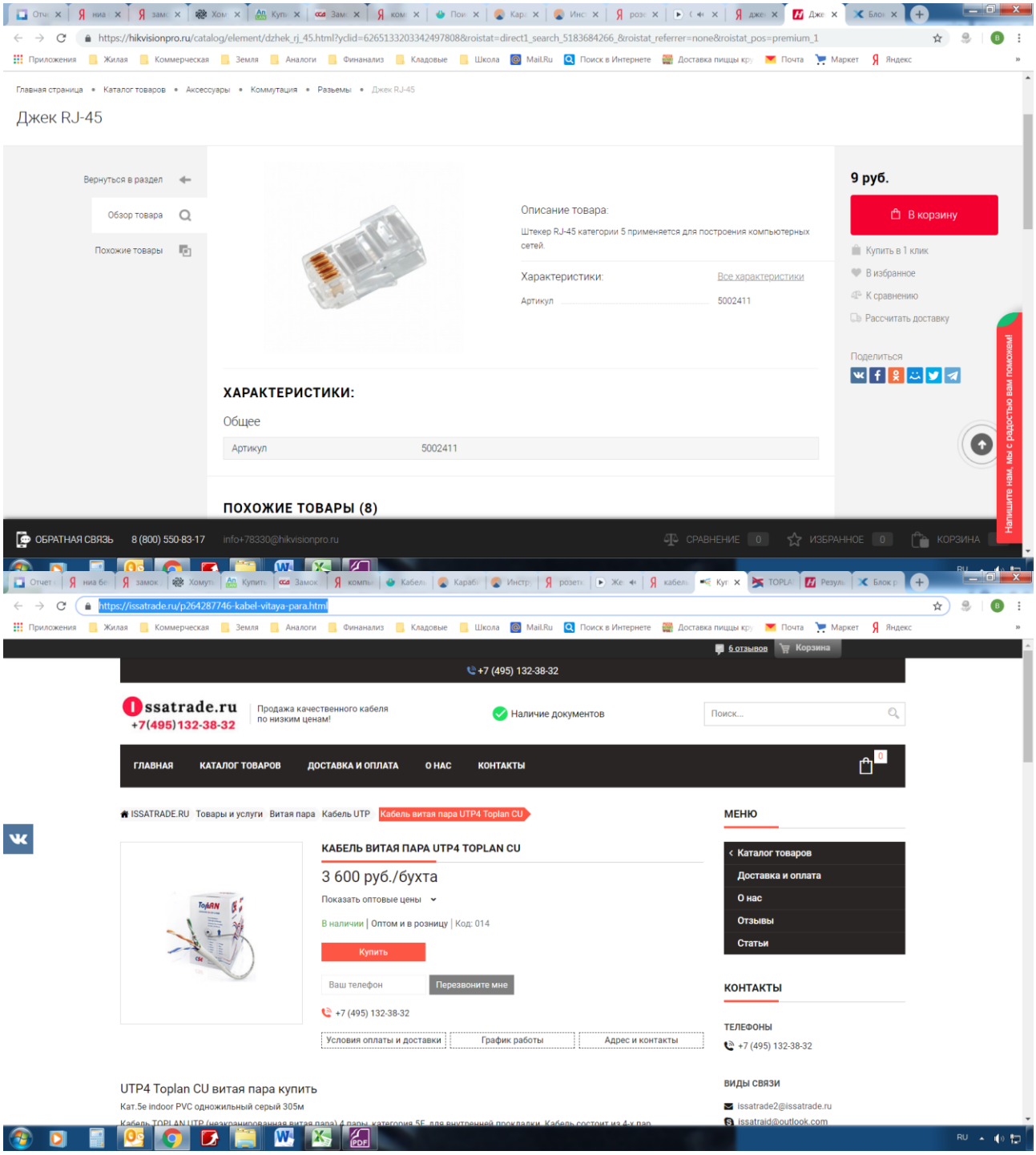
Транспортные сети: Железная дорога по границе здания с собственным пандусом, автомобильные подъездные пути с асфальтовым покрытием;
Водопровод и канализация: Центральные;

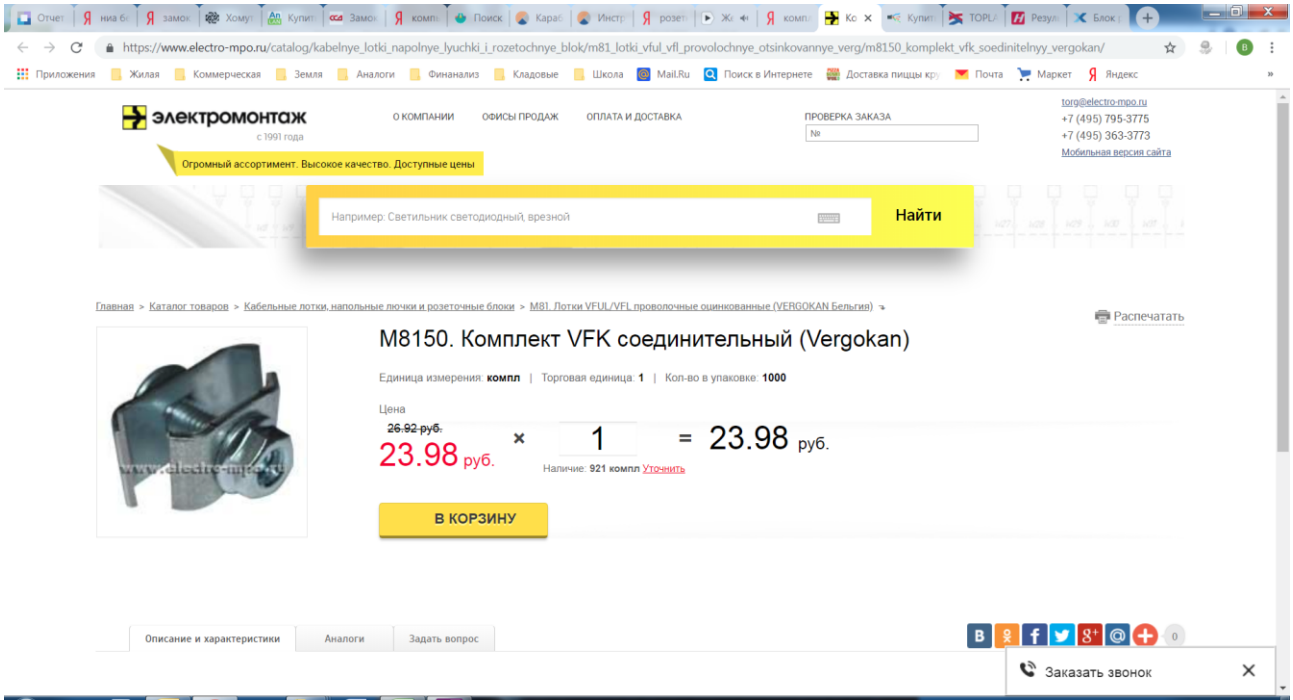
Аналоги для расчета движимого имущества

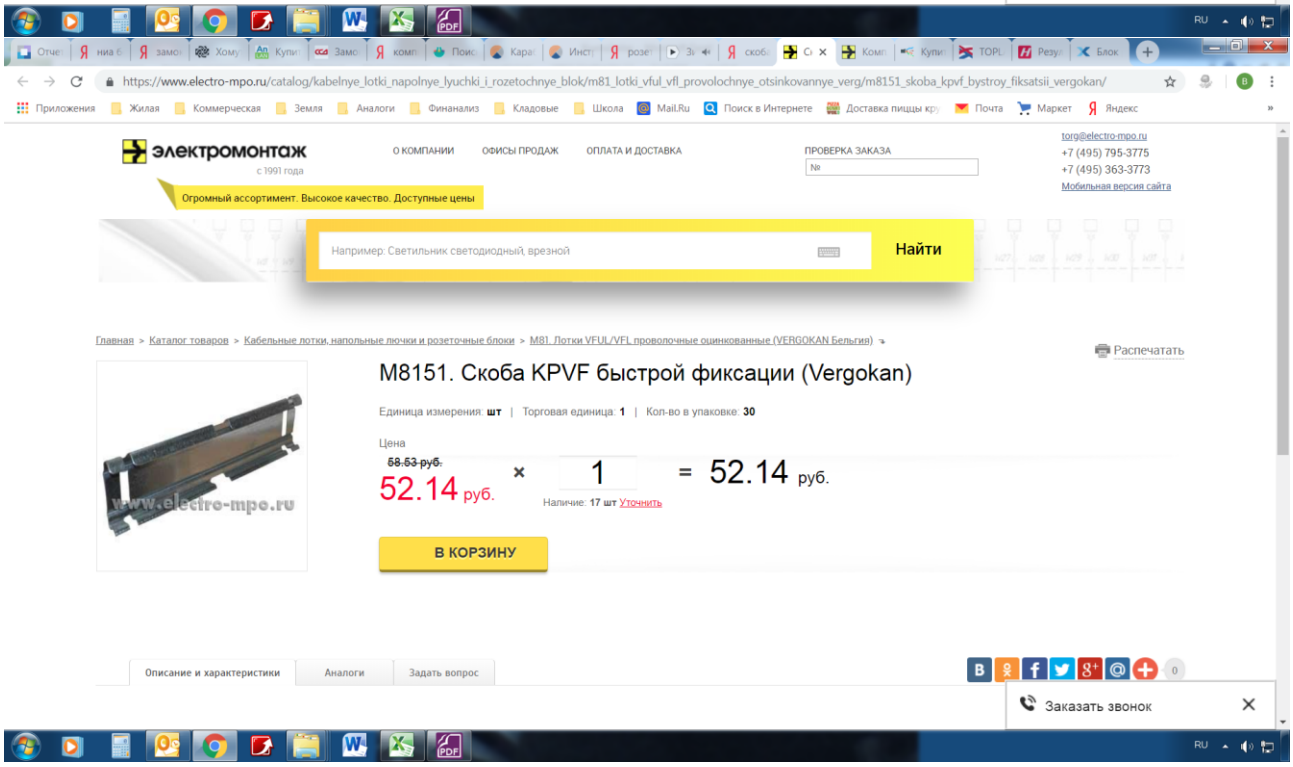


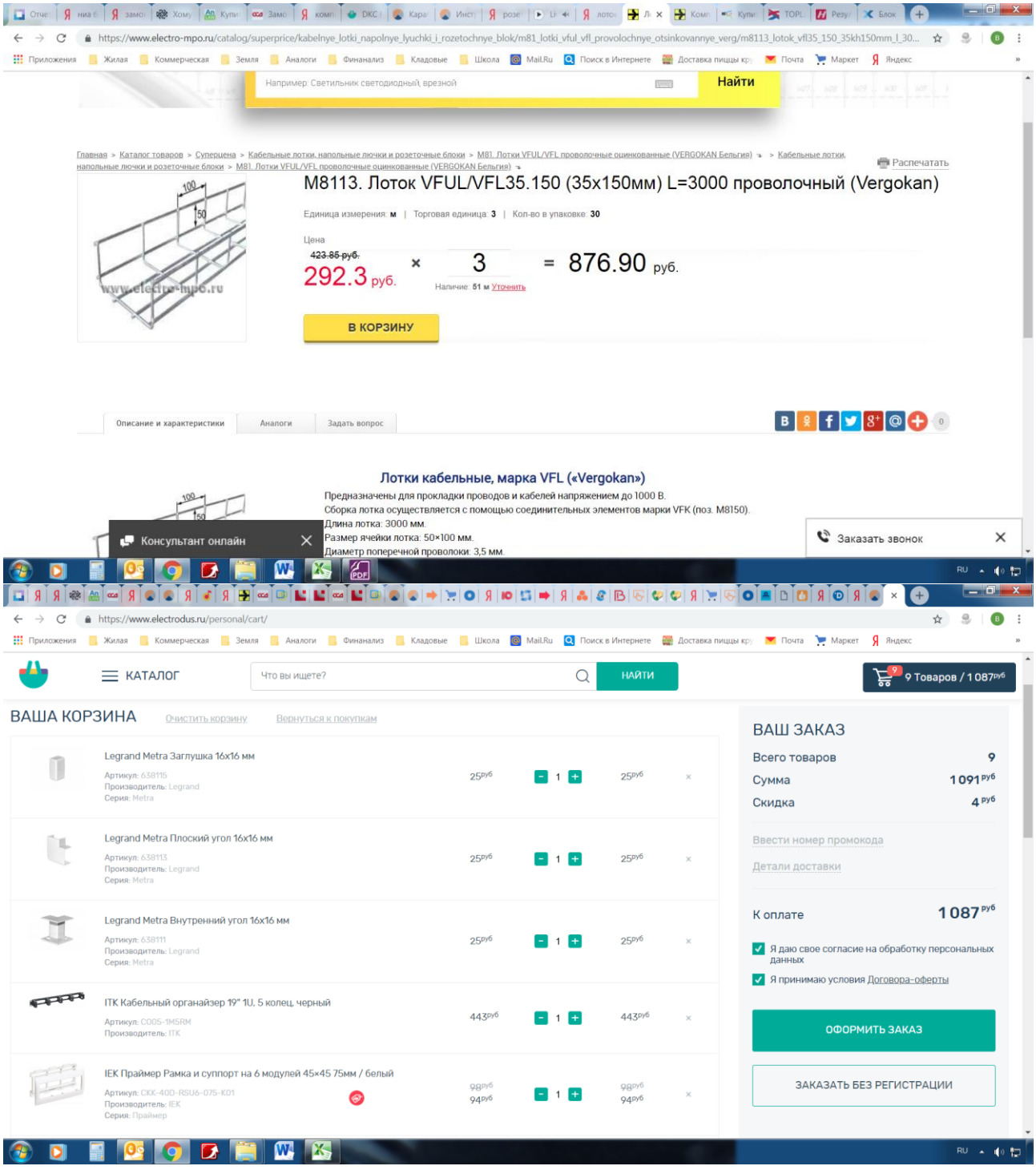


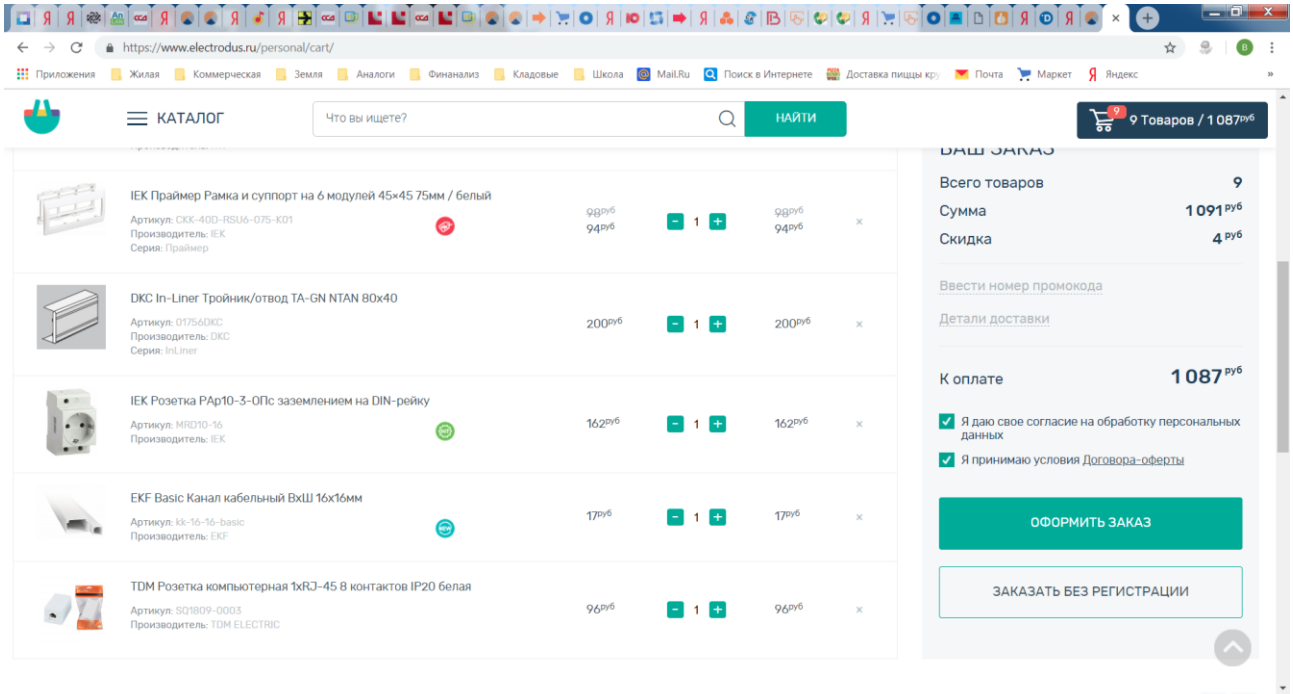

https://www.xcom-shop.ru/cabeus_pdu-8p-2eu_518166.html
Блок розеток 19, 8 розеток Cabeus PDU-8P-2EU
Код товара: 518166
для 19" шкафов, горизонтальный, 16 А, выключатель, шнур 2м, алюминиевый корпус, немецкий стандарт
Произведено: КИТАЙ
Гарантия 12 мес. В сервисном центре компании X-Com
При предъявлении документа о покупке
Добавить к сравнению
1 412 руб.
В корзину
Быстрый заказ
Доставка:
Самовывоз — 26.10.2018
Москва и МО — 26.10.2018
Россия — 26.10.2018
Мы работаем с ЕАИСТ
В наличии:
«Водный стадион» 0 шт;
«Химки» > 5 шт.
За покупку данного товара вы получите 15 бонусных баллов.
Корзина
В корзине нет товаров
Распродажа
Видеообзоры на нашем канале
Акции и спецпредложения
Энциклопедия брендов
Прием жалоб и предложений
Отдел рекламаций
Наши услуги
Характеристики
Краткое описание
Все характеристики
Блок сетевых розеток предназначен для распределения электропитания и защиты компьютеров, электронной техники и активного оборудования


https://hikvisionpro.ru/catalog/element/dzhek_rj_45.html?yclid=6265133203342497808&roistat=direct1_search_5183684266_&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_1
Главная страница • Каталог товаров • Аксессуары • Коммутация • Разъемы • Джек RJ-45
Джек RJ-45
Вернуться в раздел
Обзор товара
Похожие товары
Описание товара:
Штекер RJ-45 категории 5 применяется для построения компьютерных сетей.
Характеристики:
Все характеристики
Артикул 5002411
9 руб.
В корзину
Купить в 1 клик
В избранное
К сравнению
Рассчитать доставку
Поделиться
ХАРАКТЕРИСТИКИ:
Общее
Артикул 5002411
ПОХОЖИЕ ТОВАРЫ (8)
Напишите нам, мы с радостью вам поможем!
ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ 8 (800) 550-83-17 info+78330@hikvisionpro.ru
СРАВНЕНИЕ 0 ИЗБРАННОЕ 0 КОРЗИНА
https://issatrade.ru/p264287746-kabel-vitaya-para.html
6 отзывов Корзина
+7 (495) 132-38-32
ssatrade.ru
+7(495)132-38-32
Продажа качественного кабеля по низким ценам!
Наличие документов
Поиск...
ГЛАВНАЯ КАТАЛОГ ТОВАРОВ ДОСТАВКА И ОПЛАТА О НАС КОНТАКТЫ
ISSATRADE.RU Товары и услуги Витая пара Кабель UTP Кабель витая пара UTP4 Toplan CU
КАБЕЛЬ ВИТАЯ ПАРА UTP4 TOPLAN CU
3 600 руб./бухта
Показать оптовые цены
В наличии | Оптом и в розницу | Код: 014
Купить
Ваш телефон
Перезвоните мне
+7 (495) 132-38-32
Условия оплаты и доставки
График работы
Адрес и контакты
МЕНЮ
Каталог товаров
Доставка и оплата
О нас
Отзывы
Статьи
КОНТАКТЫ
ТЕЛЕФОНЫ
+7 (495) 132-38-32
ВИДЫ СВЯЗИ
issatrade2@issatrade.ru
issatraid@outlook.com
UTP4 Toplan CU витая пара купить
Кат.5е indoor PVC одножильный серый 305м

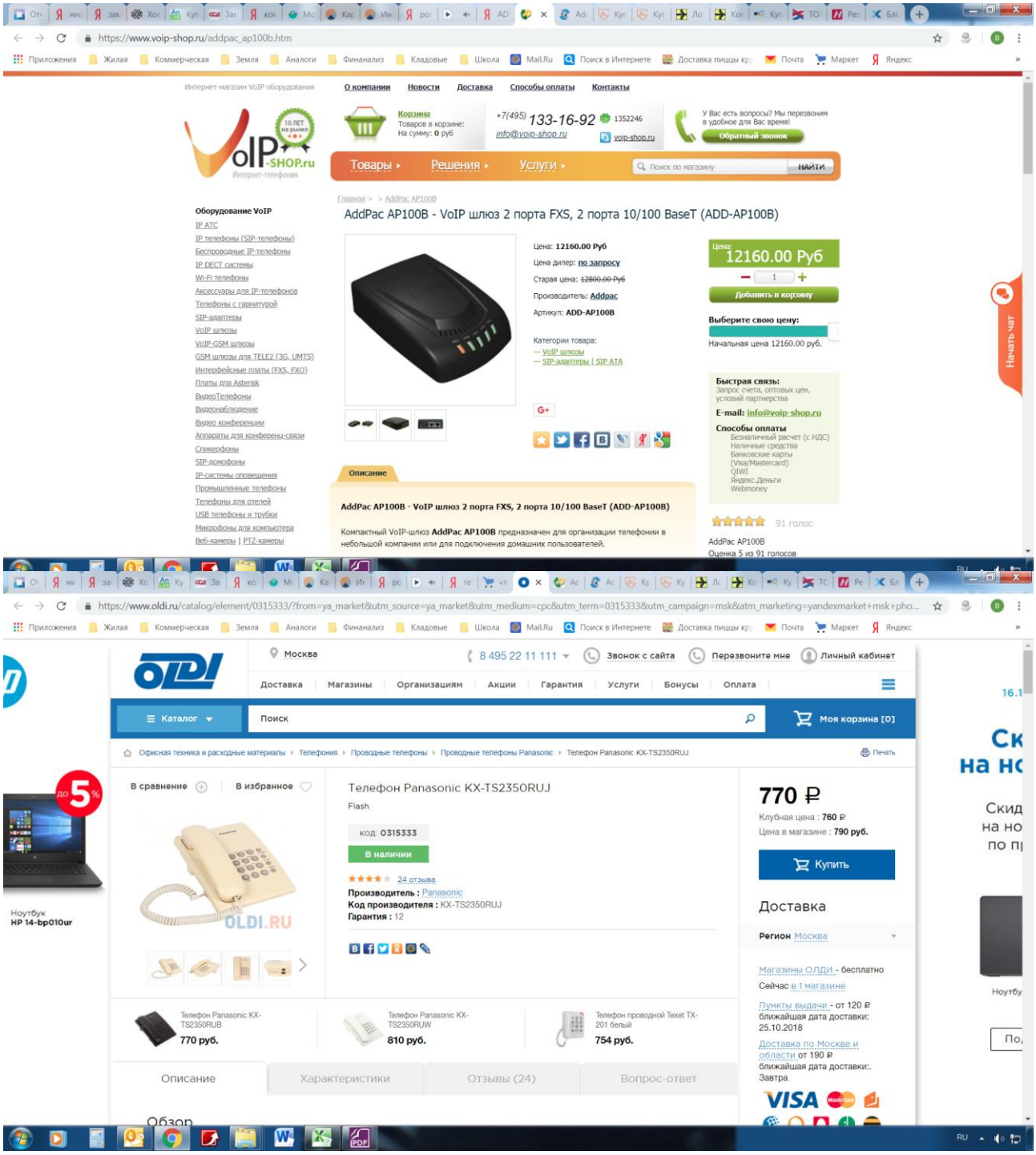

https://www.electro-mpo.ru/catalog/kabelnye_lotki_napolnye_lyuchki_i_rozetochnye_blok/m81_lotki_vful_vfl_provolochnye_otsinkovannye_verg/m8150_komplekt_vfk_soedinitelnyy_vergokan/
электромонтаж
с 1991 года
О КОМПАНИИ
ОФИСЫ ПРОДАЖ
ОПЛАТА И ДОСТАВКА
ПРОВЕРКА ЗАКАЗА
torg@electro-mpo.ru
+7 (495) 795-3775
+7 (495) 363-3773
Мобильная версия сайта
Огромный ассортимент. Высокое качество. Доступные цены
Например: Светильник светодиодный, врезной
Найти
Главная > Каталог товаров > Кабельные лотки, напольные лючки и розеточные блоки > M81. Лотки VFUL/VFL проволочные оцинкованные (VERGOKAN Бельгия)
Распечатать
M8150. Комплект VFK соединительный (Vergokan)
Единица измерения: компл | Торговая единица: 1 | Кол-во в упаковке: 1000
Цена
26.92 руб.
23.98 руб.
×
1
=
23.98 руб.
Наличие: 921 компл Уточнить
В КОРЗИНУ
Описание и характеристики
Аналоги
Задать вопрос
Заказать звонок

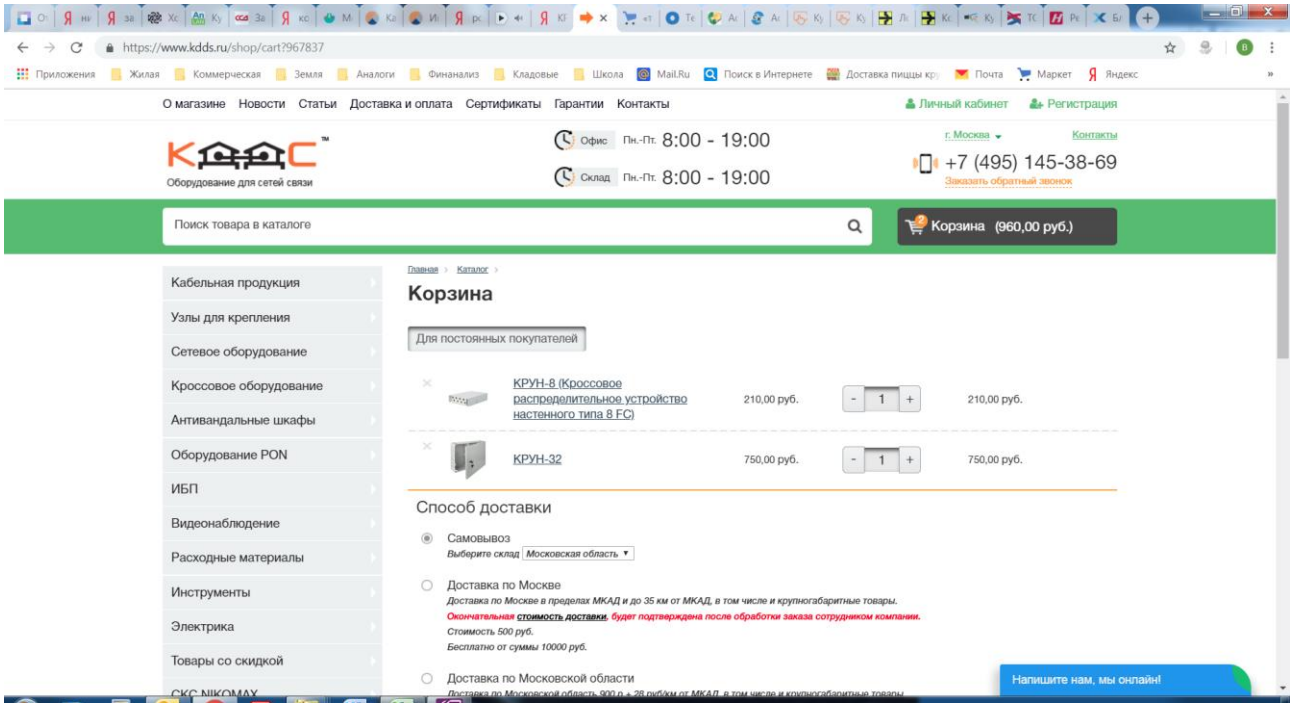

https://www.electro-mpo.ru/catalog/kabelnye_lotki_napolnye_lyuchki_i_rozetochnye_blok/m81_lotki_vful_vfl_provolochnye_otsinkovannye_verg/m8151_skoba_kpvf_bystroy_fiksatsii_vergokan/
электромонтаж
с 1991 года
О КОМПАНИИ
ОФИСЫ ПРОДАЖ
ОПЛАТА И ДОСТАВКА
ПРОВЕРКА ЗАКАЗА
torg@electro-mpo.ru
+7 (495) 795-3775
+7 (495) 363-3773
Мобильная версия сайта
Огромный ассортимент. Высокое качество. Доступные цены
Например: Светильник светодиодный, врезной
Найти
Главная > Каталог товаров > Кабельные лотки, напольные лючки и розеточные блоки > M81. Лотки VFUL/VFL проволочные оцинкованные (VERGOKAN Бельгия)
Распечатать
M8151. Скоба KPVF быстрой фиксации (Vergokan)
Единица измерения: шт | Торговая единица: 1 | Кол-во в упаковке: 30
Цена
58.53 руб.
52.14 руб.
×
1
=
52.14 руб.
Наличие: 17 шт Уточнить
В КОРЗИНУ
Описание и характеристики
Аналоги
Задать вопрос
Заказать звонок

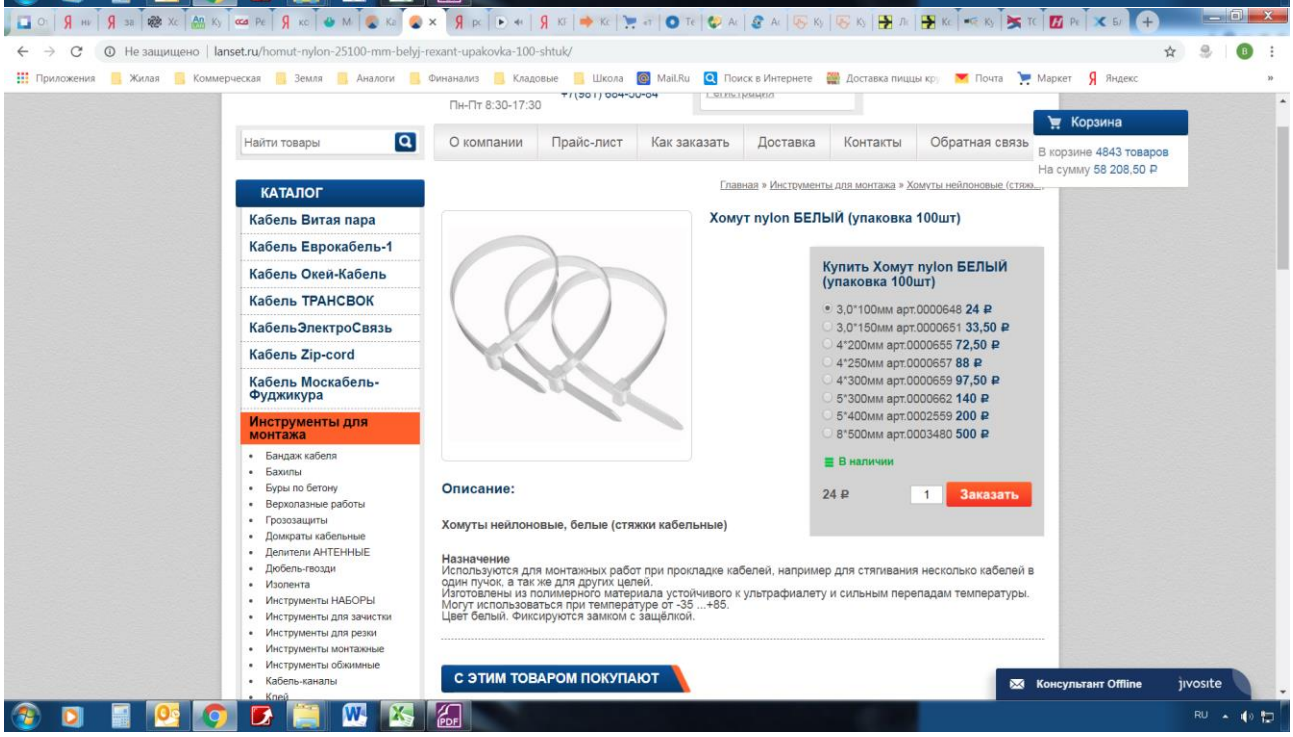

https://www.electro-mpo.ru/catalog/superprice/kabelnye_lotki_napolnye_lyuchki_i_rozetochnye_blok/m81_lotki_vful_vfl_provolochnye_otsinkovannye_verg/m8113_lotok_vfl35_150_35kh150mm_l_30...
Найти
M8113. Лоток VFUL/VFL35.150 (35x150мм) L=3000 проволочный (Vergokan)
292.3 руб.
876.90 руб.
В КОРЗИНУ
Описание и характеристики
Аналоги
Задать вопрос
Лотки кабельные, марка VFL («Vergokan»)
Предназначены для прокладки проводов и кабелей напряжением до 1000 В.
Сборка лотка осуществляется с помощью соединительных элементов марки VFK (поз. M8150).
Длина лотка: 3000 мм.
Размер ячейки лотка: 50×100 мм.
Диаметр поперечной проволоки: 3,5 мм.
Консультант онлайн
Заказать звонок
https://www.electrodus.ru/personal/cart/
КАТАЛОГ
Что вы ищете?
НАЙТИ
9 Товаров / 1 087руб
ВАША КОРЗИНА
Очистить корзину
Вернуться к покупкам
Legrand Metra Заглушка 16x16 мм
Legrand Metra Плоский угол 16x16 мм
Legrand Metra Внутренний угол 16x16 мм
ITK Кабельный органайзер 19" 1U, 5 колец, черный
IEK Праймер Рамка и суппорт на 6 модулей 45×45 75мм / белый
ВАШ ЗАКАЗ
Всего товаров 9
Сумма 1 091руб
Скидка 4руб
Ввести номер промокода
Детали доставки
К оплате 1 087руб
Я даю свое согласие на обработку персональных данных
Я принимаю условия Договора-оферты
ОФОРМИТЬ ЗАКАЗ
ЗАКАЗАТЬ БЕЗ РЕГИСТРАЦИИ

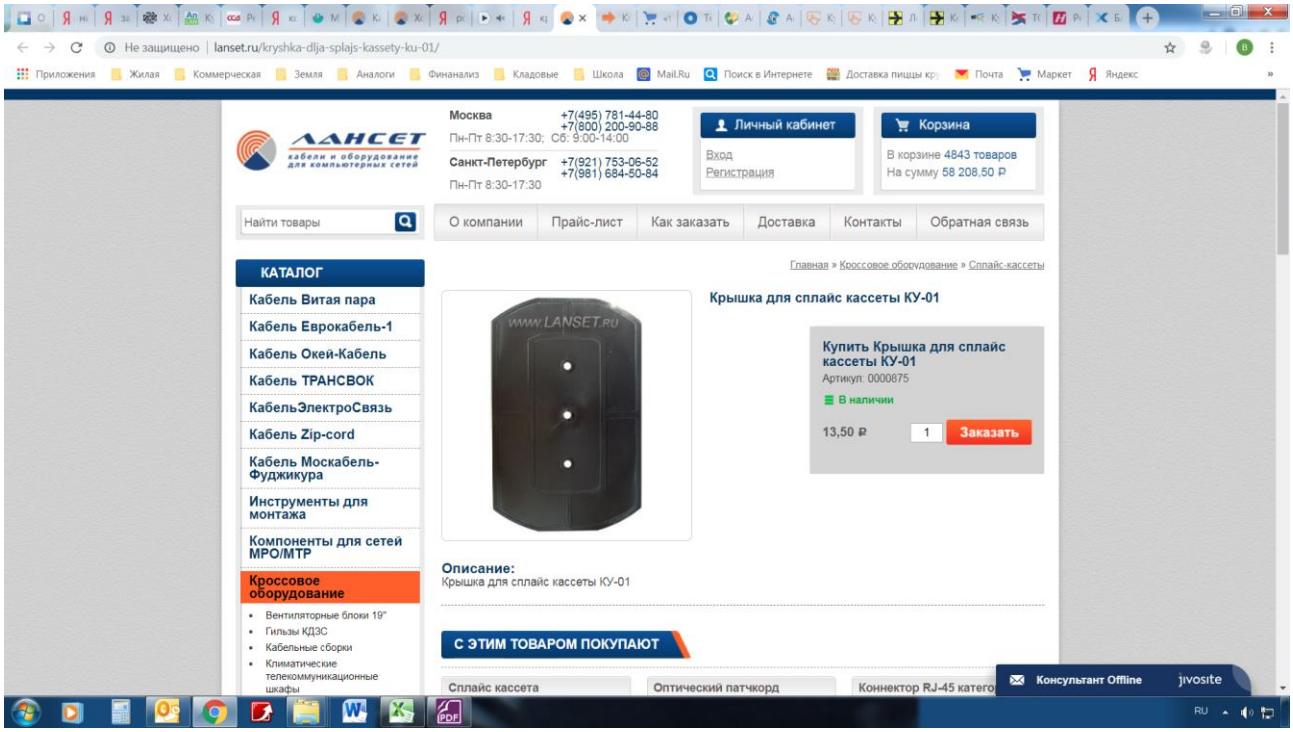

https://www.electrodus.ru/personal/cart/
КАТАЛОГ
Что вы ищете?
НАЙТИ
9 Товаров / 1 087 руб
IEK Праймер Рамка и суппорт на 6 модулей 45×45 75мм / белый
DKC In-Liner Тройник/отвод TA-GN NTAN 80x40
IEK Розетка РАр10-3-0Пс заземлением на DIN-рейку
EKF Basic Канал кабельный ВхШ 16x16мм
TDM Розетка компьютерная 1xRJ-45 8 контактов IP20 белая
Всего товаров 9
Сумма 1 091 руб
Скидка 4 руб
К оплате 1 087 руб
Я даю свое согласие на обработку персональных данных
Я принимаю условия Договора-оферты
ОФОРМИТЬ ЗАКАЗ
ЗАКАЗАТЬ БЕЗ РЕГИСТРАЦИИ

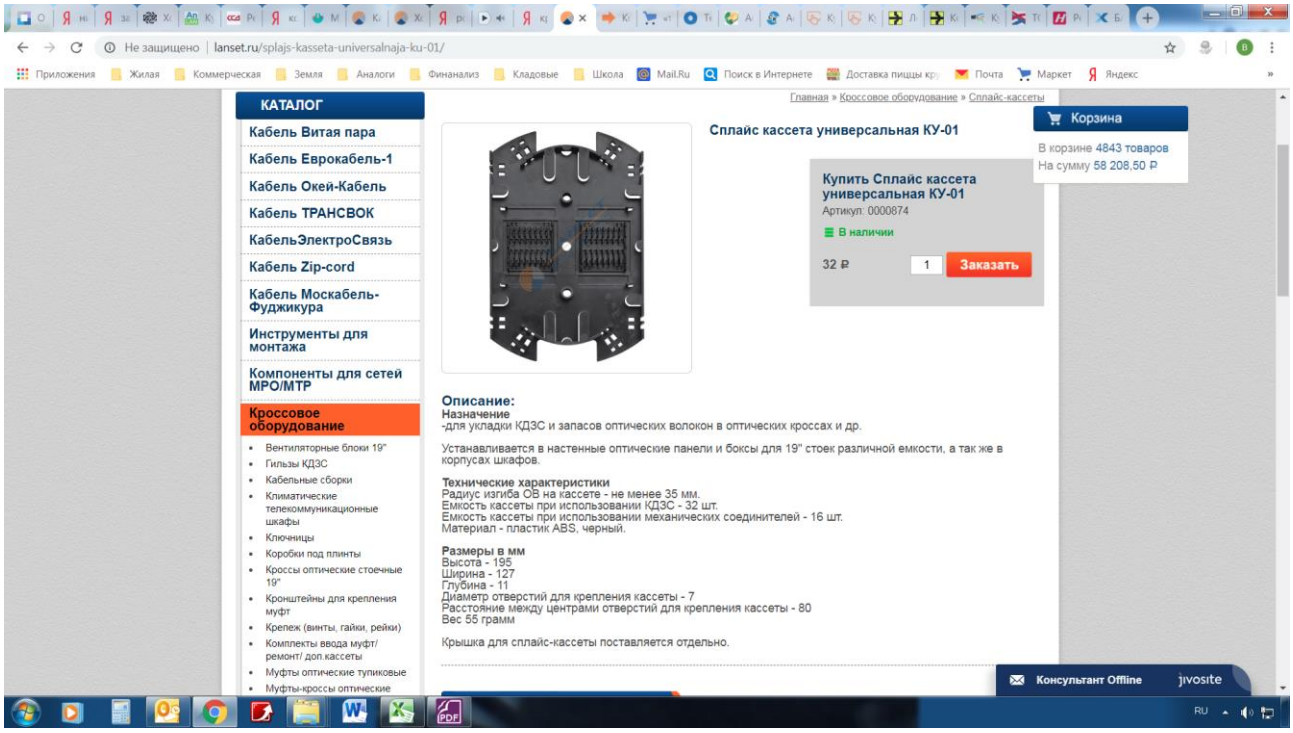
https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/net_equipment/media_converters/763062/?utm_campaign=PC&utm_medium=cpc&utm_content=763062&mrkt=msk_cl&utm_source=x...
СИТИЛИНК
Главная > Каталог > Компьютеры, комплектующие, периферия > Сетевое оборудование > Медиаконвертеры > D-LINK >
Медиаконвертер D-Link DMC-F02SC DMC-F02SC/A1A 10BASE-T/100BASE-TX Fast Eth SC MultiMode 2km
763062
Распечатать
Медиаконвертер D-Link DMC-F02SC DMC-F02SC/A1A 10BASE-T/100BASE-TX Fast Eth SC MultiMode 2km
1 шт.
Характеристики Обзоры Отзывы Вопрос-ответ
+19 бонусов
1950 ₽
2280 ₽
В корзину
К сравнению
В желания
Наличие сейчас в Москве
нет - Бибирево
2 шт. - Амурская
1 шт. - Дубровка
1 шт. - Калужская
нет - Филион
нет - Планерная
1 шт. - Ленинградка
много - Удаленный склад
84 пункта выдачи
Способы получения
Самовывоз с 23 октября
Доставка до подъезда в Москве с 24 октября от 200 ₽
Доставка сегодня в течение трёх часов внутри МКАД от 420 ₽
D-Link
Media Converter
10/100BASE-TX

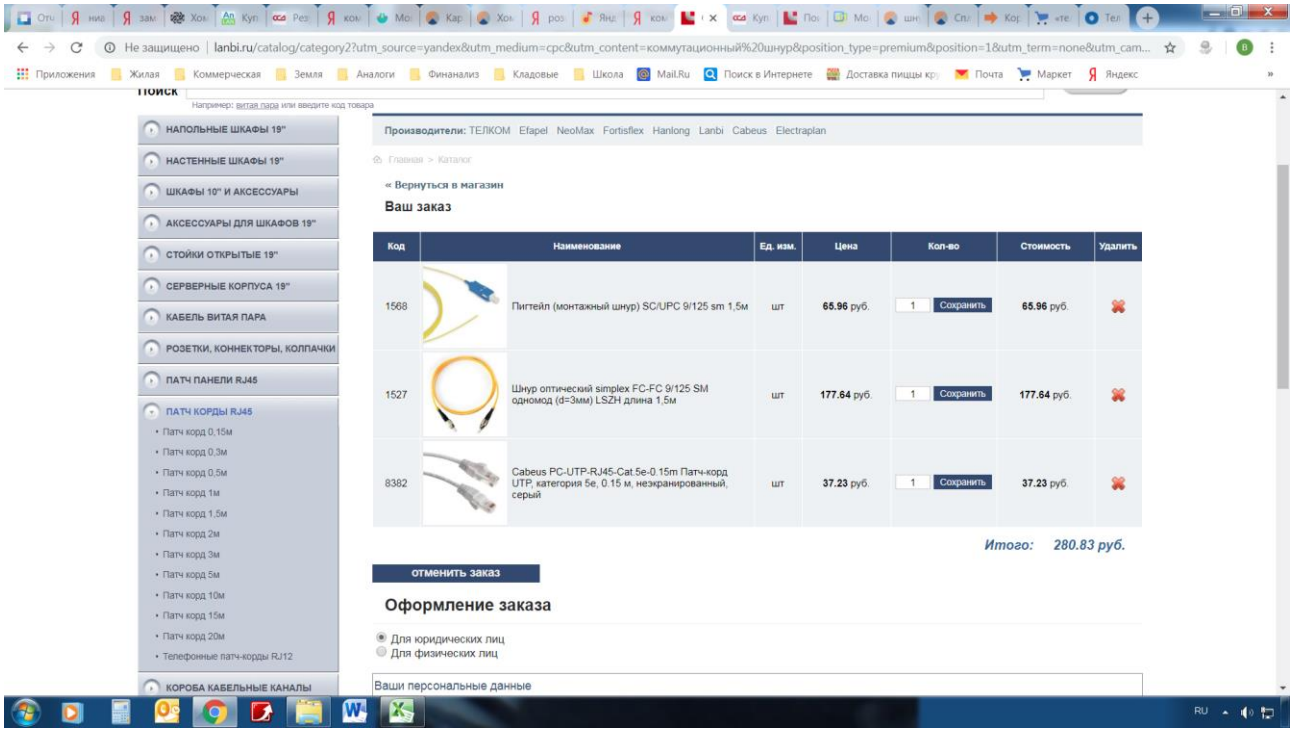

https://www.voip-shop.ru/addpac_ap100b.htm
Интернет-магазин VoIP оборудования
О компании
Новости
Доставка
Способы оплаты
Контакты
Товары
Решения
Услуги
AddPac AP100B - VoIP шлюз 2 порта FXS, 2 порта 10/100 BaseT (ADD-AP100B)
Цена: 12160.00 Руб
Добавить в корзину
Описание
AddPac AP100B - VoIP шлюз 2 порта FXS, 2 порта 10/100 BaseT (ADD-AP100B)
https://www.oldi.ru/catalog/element/0315333/?from=ya_market&utm_source=ya_market&utm_medium=cpc&utm_term=0315333&utm_campaign=msk&atm_marketing=yandexmarket+msk+pho...
Москва
8 495 22 11 111
Звонок с сайта
Перезвоните мне
Личный кабинет
Доставка
Магазины
Организациям
Акции
Гарантия
Услуги
Бонусы
Оплата
Каталог
Поиск
Моя корзина [0]
Телефон Panasonic KX-TS2350RUJ
Flash
код: 0315333
В наличии
770 ₽
Купить
Доставка
Описание
Характеристики
Отзывы (24)
Вопрос-ответ

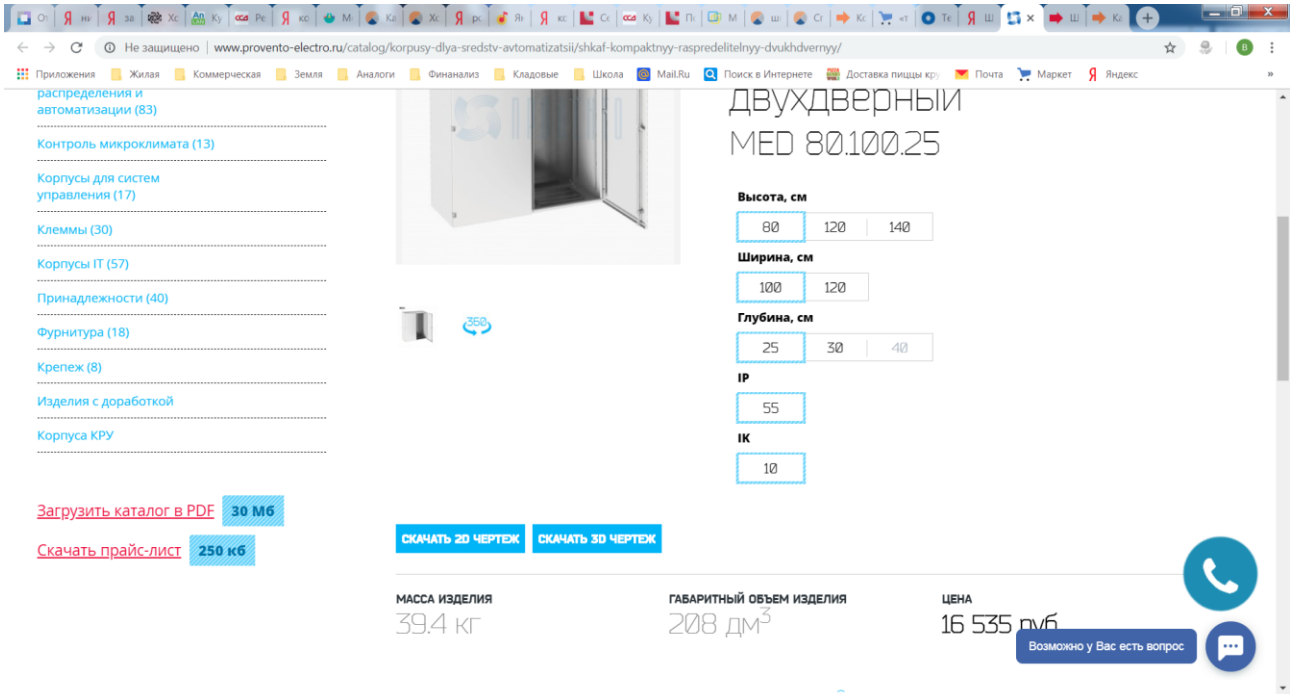

https://www.kdds.ru/shop/cart?967837
О магазине Новости Статьи Доставка и оплата Сертификаты Гарантии Контакты
Личный кабинет Регистрация
Оборудование для сетей связи
Офис Пн.-Пт. 8:00 - 19:00
Склад Пн.-Пт. 8:00 - 19:00
г. Москва Контакты
+7 (495) 145-38-69
Заказать обратный звонок
Поиск товара в каталоге
Корзина (960,00 руб.)
Кабельная продукция
Узлы для крепления
Сетевое оборудование
Кроссовое оборудование
Антивандальные шкафы
Оборудование PON
ИБП
Видеонаблюдение
Расходные материалы
Инструменты
Электрика
Товары со скидкой
Главная Каталог
Корзина
Для постоянных покупателей
КРУН-8 (Кроссовое распределительное устройство настенного типа 8 FC)
210,00 руб.
210,00 руб.
КРУН-32
750,00 руб.
750,00 руб.
Способ доставки
Самовывоз
Выберите склад Московская область
Доставка по Москве
Доставка по Москве в пределах МКАД и до 35 км от МКАД, в том числе и крупногабаритные товары.
Окончательная стоимость доставки, будет подтверждена после обработки заказа сотрудником компании.
Стоимость 500 руб.
Бесплатно от суммы 10000 руб.
Доставка по Московской области
Напишите нам, мы онлайн!

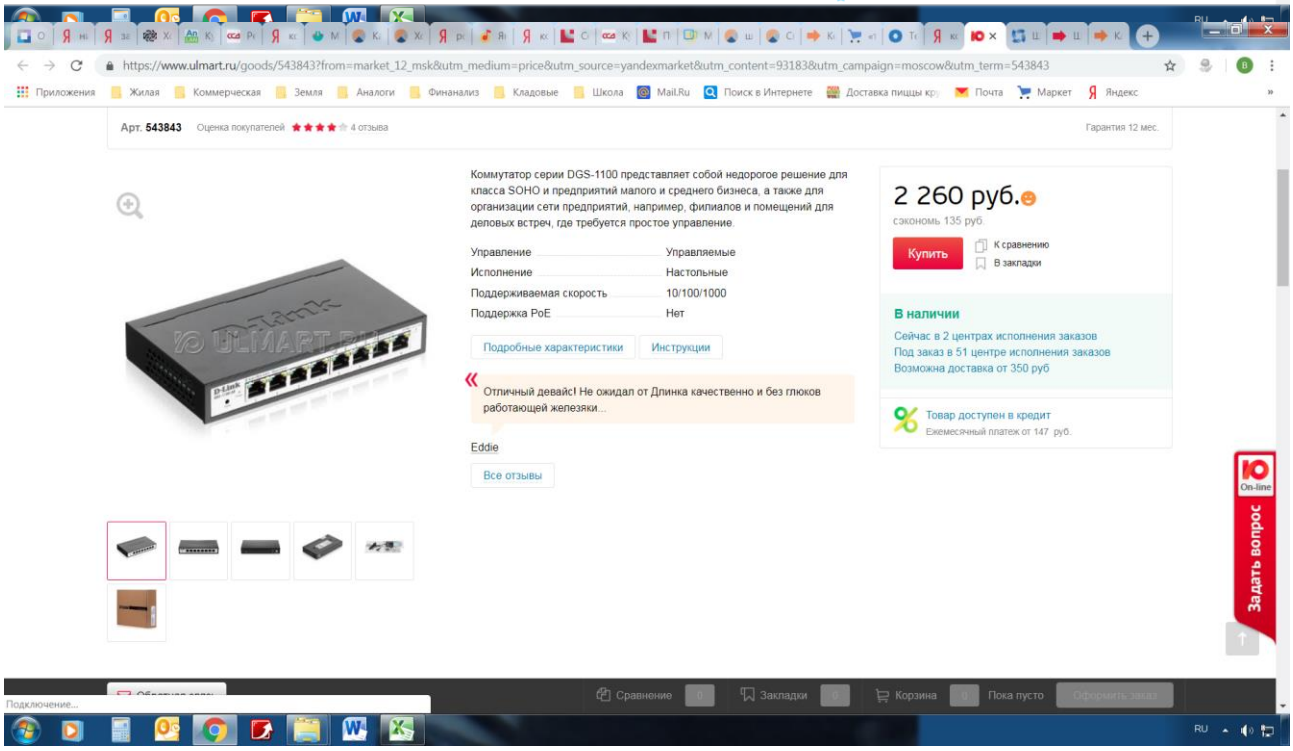

Не защищено lanset.ru/homut-nylon-25100-mm-belyj-rexant-upakovka-100-shtuk/
Пн-Пт 8:30-17:30
Найти товары
О компании Прайс-лист Как заказать Доставка Контакты Обратная связь
Корзина
В корзине 4843 товаров
На сумму 58 208,50 ₽
КАТАЛОГ
Кабель Витая пара
Кабель Еврокабель-1
Кабель Окей-Кабель
Кабель ТРАНСВОК
КабельЭлектроСвязь
Кабель Zip-cord
Кабель Москабель-Фуджикура
Инструменты для монтажа
Бандаж кабеля
Бахилы
Буры по бетону
Верхолазные работы
Грозозащиты
Домкраты кабельные
Делители АНТЕННЫЕ
Дюбель-гвозди
Изолента
Инструменты НАБОРЫ
Инструменты для зачистки
Инструменты для резки
Инструменты монтажные
Инструменты обжимные
Кабель-каналы
Клей
Главная » Инструменты для монтажа » Хомуты нейлоновые (стяж...
Хомут nylon БЕЛЫЙ (упаковка 100шт)
Купить Хомут nylon БЕЛЫЙ (упаковка 100шт)
3,0*100мм арт.0000648 24 ₽
3,0*150мм арт.0000651 33,50 ₽
4*200мм арт.0000655 72,50 ₽
4*250мм арт.0000657 88 ₽
4*300мм арт.0000659 97,50 ₽
5*300мм арт.0000662 140 ₽
5*400мм арт.0002559 200 ₽
8*500мм арт.0003480 500 ₽
В наличии
24 ₽
1
Заказать
Описание:
Хомуты нейлоновые, белые (стяжки кабельные)
Назначение
Используются для монтажных работ при прокладке кабелей, например для стягивания несколько кабелей в один пучок, а так же для других целей.
Изготовлены из полимерного материала устойчивого к ультрафиалету и сильным перепадам температуры.
Могут использоваться при температуре от -35 ...+85.
Цвет белый. Фиксируются замком с защёлкой.
С ЭТИМ ТОВАРОМ ПОКУПАЮТ
Консультант Offline
jivosite

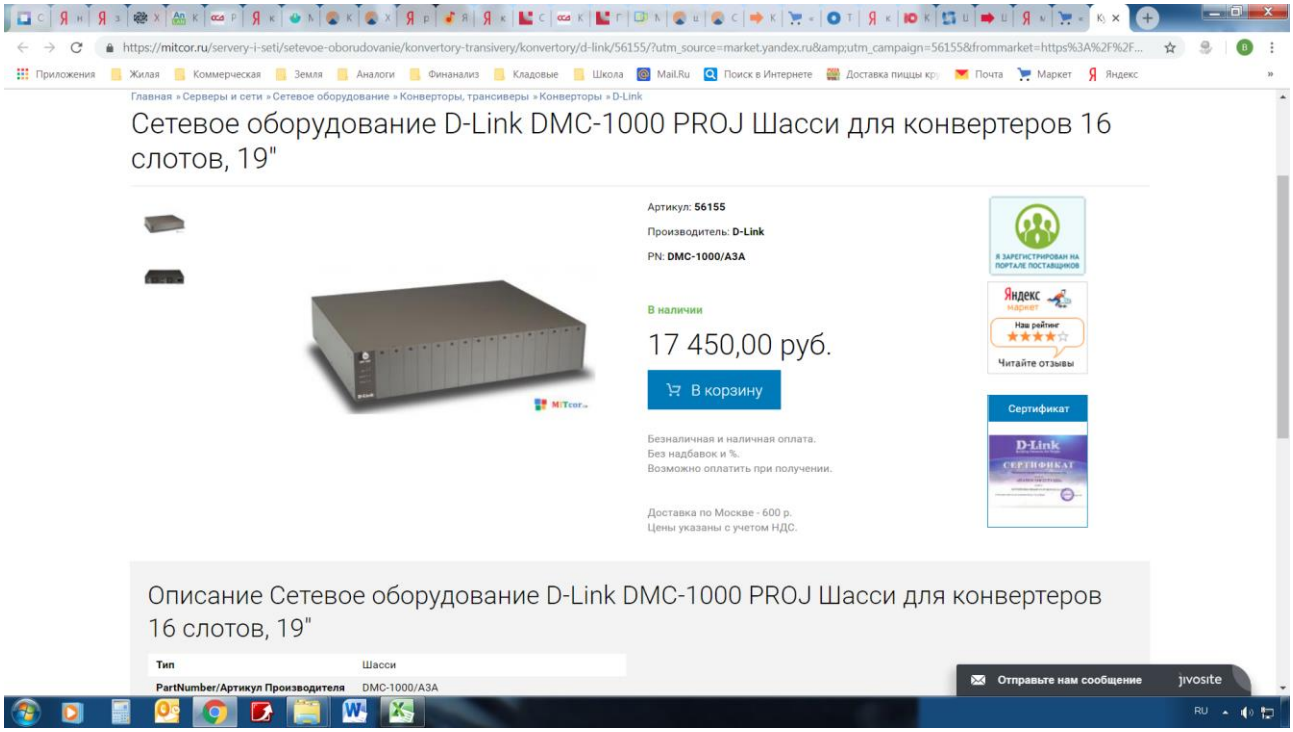

Не защищено | lanset.ru/kryshka-dlja-splajs-kassety-ku-01/
ЛАНСЕТ
кабели и оборудование для компьютерных сетей
Москва +7(495) 781-44-80 +7(800) 200-90-88
Пн-Пт 8:30-17:30; Сб: 9:00-14:00
Санкт-Петербург +7(921) 753-06-52 +7(981) 684-50-84
Пн-Пт 8:30-17:30
Личный кабинет
Вход
Регистрация
Корзина
В корзине 4843 товаров
На сумму 58 208,50 ₽
Найти товары
О компании
Прайс-лист
Как заказать
Доставка
Контакты
Обратная связь
КАТАЛОГ
Кабель Витая пара
Кабель Еврокабель-1
Кабель Окей-Кабель
Кабель ТРАНСВОК
КабельЭлектроСвязь
Кабель Zip-cord
Кабель Москабель-Фуджикура
Инструменты для монтажа
Компоненты для сетей МРО/МТР
Кроссовое оборудование
Главная » Кроссовое оборудование » Сплайс-кассеты
Крышка для сплайс кассеты КУ-01
Купить Крышка для сплайс кассеты КУ-01
Артикул: 0000875
В наличии
13,50 ₽
1
Заказать
Описание:
Крышка для сплайс кассеты КУ-01
С ЭТИМ ТОВАРОМ ПОКУПАЮТ
Сплайс кассета
Оптический патчкорд
Консультант Offline
jivosite

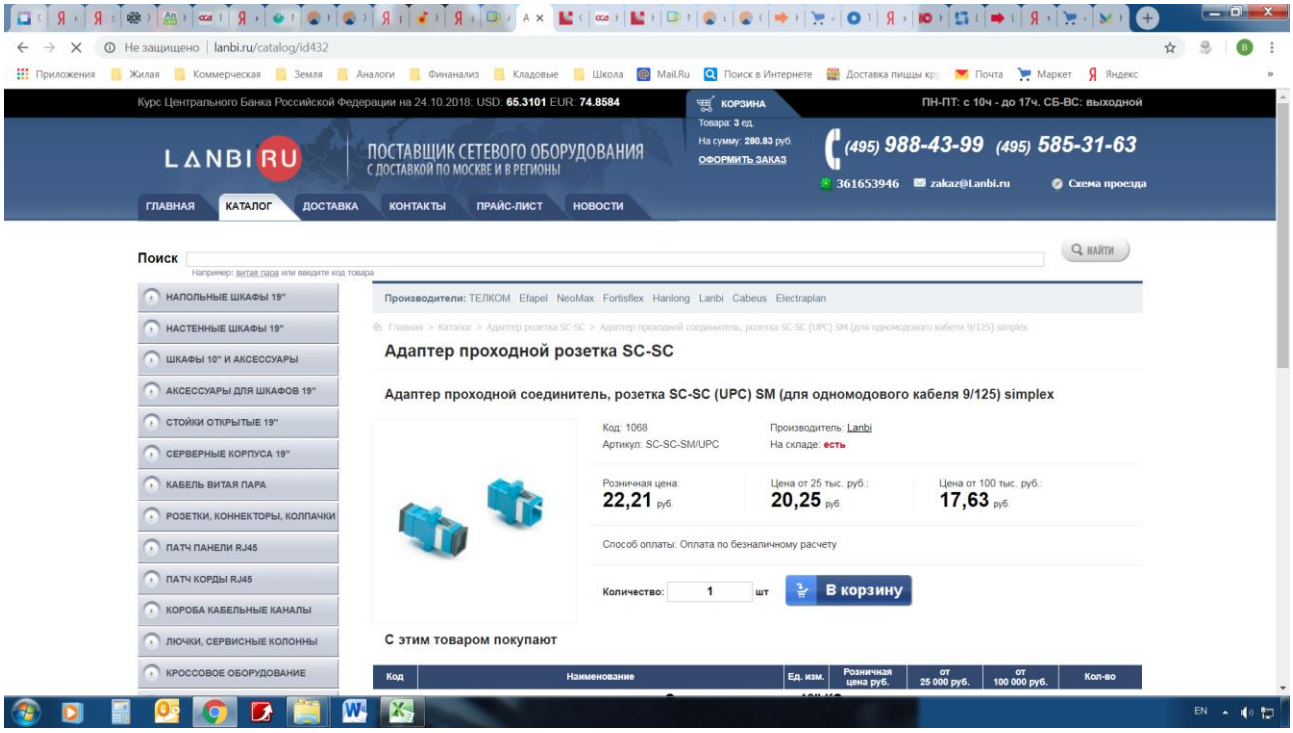

Не защищено | lanset.ru/splajs-kasseta-universalnaja-ku-01/
КАТАЛОГ
Кабель Витая пара
Кабель Еврокабель-1
Кабель Окей-Кабель
Кабель ТРАНСВОК
КабельЭлектроСвязь
Кабель Zip-cord
Кабель Москабель-Фуджикура
Инструменты для монтажа
Компоненты для сетей МРО/МТР
Кроссовое оборудование
Главная » Кроссовое оборудование » Сплайс-кассеты
Корзина
В корзине 4843 товаров
На сумму 58 208,50 ₽
Сплайс кассета универсальная КУ-01
Купить Сплайс кассета универсальная КУ-01
Артикул: 0000874
В наличии
32 ₽
1
Заказать
Описание:
Назначение
-для укладки КДЗС и запасов оптических волокон в оптических кроссах и др.
Устанавливается в настенные оптические панели и боксы для 19" стоек различной емкости, а так же в корпусах шкафов.
Технические характеристики
Радиус изгиба ОВ на кассете - не менее 35 мм.
Емкость кассеты при использовании КДЗС - 32 шт.
Емкость кассеты при использовании механических соединителей - 16 шт.
Материал - пластик ABS, черный.
Размеры в мм
Высота - 195
Ширина - 127
Глубина - 11
Диаметр отверстий для крепления кассеты - 7
Расстояние между центрами отверстий для крепления кассеты - 80
Вес 55 грамм
Крышка для сплайс-кассеты поставляется отдельно.
Консультант Offline
jivosite

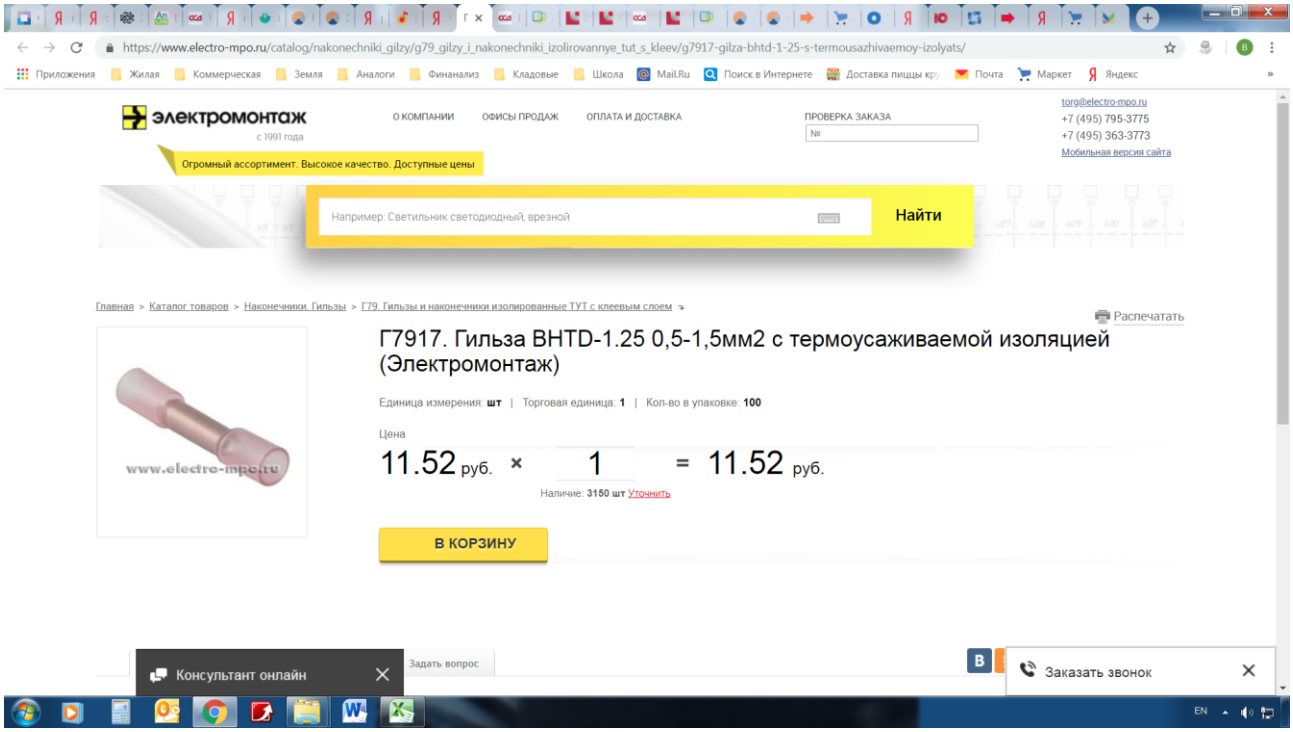

Не защищено | lanbi.ru/catalog/category2?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_content=коммутационный%20шнур&position_type=premium&position=1&utm_term=none&utm_cam...
Приложения Жилая Коммерческая Земля Аналоги Финанализ Кладовые Школа Mail.Ru Поиск в Интернете Доставка пиццы кр Почта Маркет Яндекс
Поиск
Например: витая пара или введите код товара
НАПОЛЬНЫЕ ШКАФЫ 19"
НАСТЕННЫЕ ШКАФЫ 19"
ШКАФЫ 10" И АКСЕССУАРЫ
АКСЕССУАРЫ ДЛЯ ШКАФОВ 19"
СТОЙКИ ОТКРЫТЫЕ 19"
СЕРВЕРНЫЕ КОРПУСА 19"
КАБЕЛЬ ВИТАЯ ПАРА
РОЗЕТКИ, КОННЕКТОРЫ, КОЛПАЧКИ
ПАТЧ ПАНЕЛИ RJ45
ПАТЧ КОРДЫ RJ45
Патч корд 0,15м
Патч корд 0,3м
Патч корд 0,5м
Патч корд 1м
Патч корд 1,5м
Патч корд 2м
Патч корд 3м
Патч корд 5м
Патч корд 10м
Патч корд 15м
Патч корд 20м
Телефонные патч-корды RJ12
КОРОБА КАБЕЛЬНЫЕ КАНАЛЫ
Производители: ТЕЛКОМ Efapel NeoMax Fortisflex Hanlong Lanbi Cabeus Electraplan
Главная > Каталог
« Вернуться в магазин
Ваш заказ
Код
Наименование
Ед. изм.
Цена
Кол-во
Стоимость
Удалить
1568
Пигтейл (монтажный шнур) SC/UPC 9/125 sm 1,5м
шт
65.96 руб.
1
Сохранить
65.96 руб.
1527
Шнур оптический simplex FC-FC 9/125 SM одномод (d=3мм) LSZH длина 1,5м
шт
177.64 руб.
1
Сохранить
177.64 руб.
8382
Cabeus PC-UTP-RJ45-Cat.5e-0.15m Патч-корд UTP, категория 5е, 0.15 м, неэкранированный, серый
шт
37.23 руб.
1
Сохранить
37.23 руб.
Итого: 280.83 руб.
отменить заказ
Оформление заказа
Для юридических лиц
Для физических лиц
Ваши персональные данные
RU

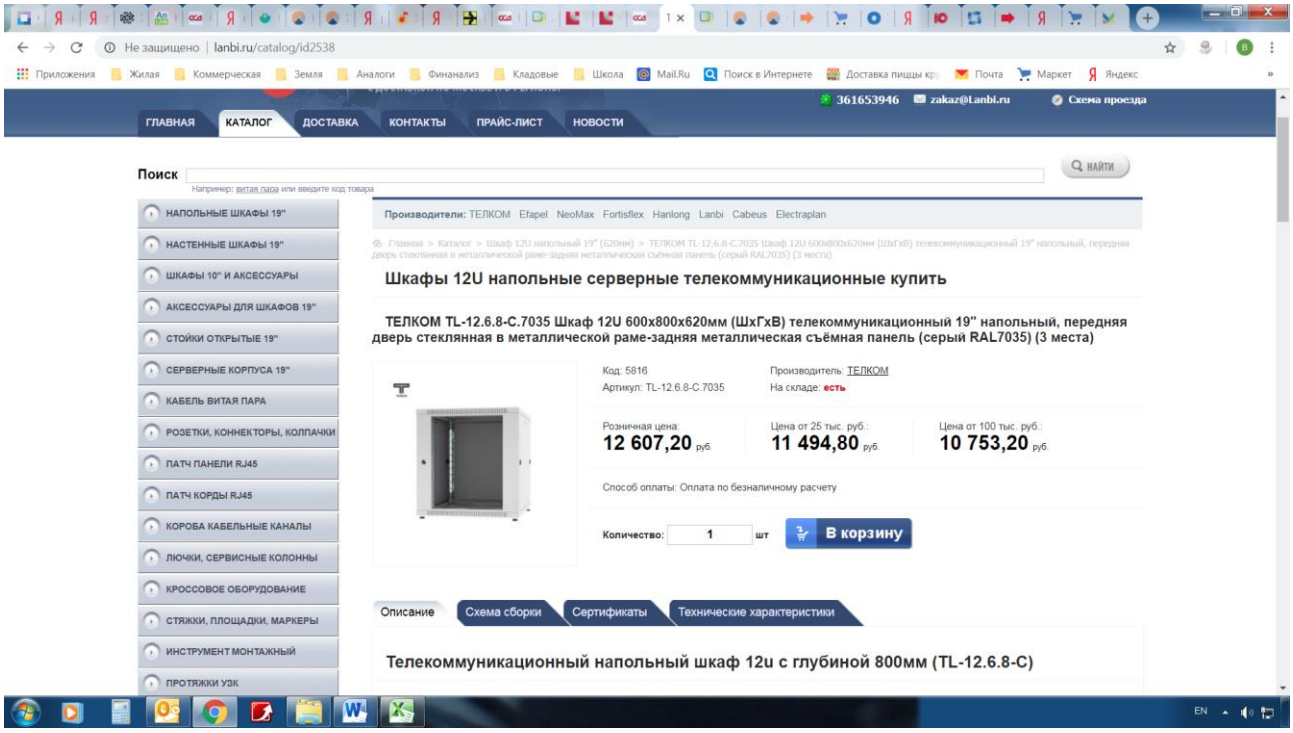

www.provento-electro.ru/catalog/korpusy-dlya-sredstv-avtomatizatsii/shkaf-kompaktnyy-raspredelitelnyy-dvukhdvernyy/
распределения и автоматизации (83)
Контроль микроклимата (13)
Корпусы для систем управления (17)
Клеммы (30)
Корпусы IT (57)
Принадлежности (40)
Фурнитура (18)
Крепеж (8)
Изделия с доработкой
Корпуса КРУ
Загрузить каталог в PDF 30 Мб
Скачать прайс-лист 250 кб
ДВУХДВЕРНЫЙ
MED 80.100.25
Высота, см
80 120 140
Ширина, см
100 120
Глубина, см
25 30 40
IP
55
IK
10
СКАЧАТЬ 2D ЧЕРТЕЖ
СКАЧАТЬ 3D ЧЕРТЕЖ
МАССА ИЗДЕЛИЯ
39.4 кг
ГАБАРИТНЫЙ ОБЪЕМ ИЗДЕЛИЯ
208 дм3
ЦЕНА
16 535 руб
Возможно у Вас есть вопрос

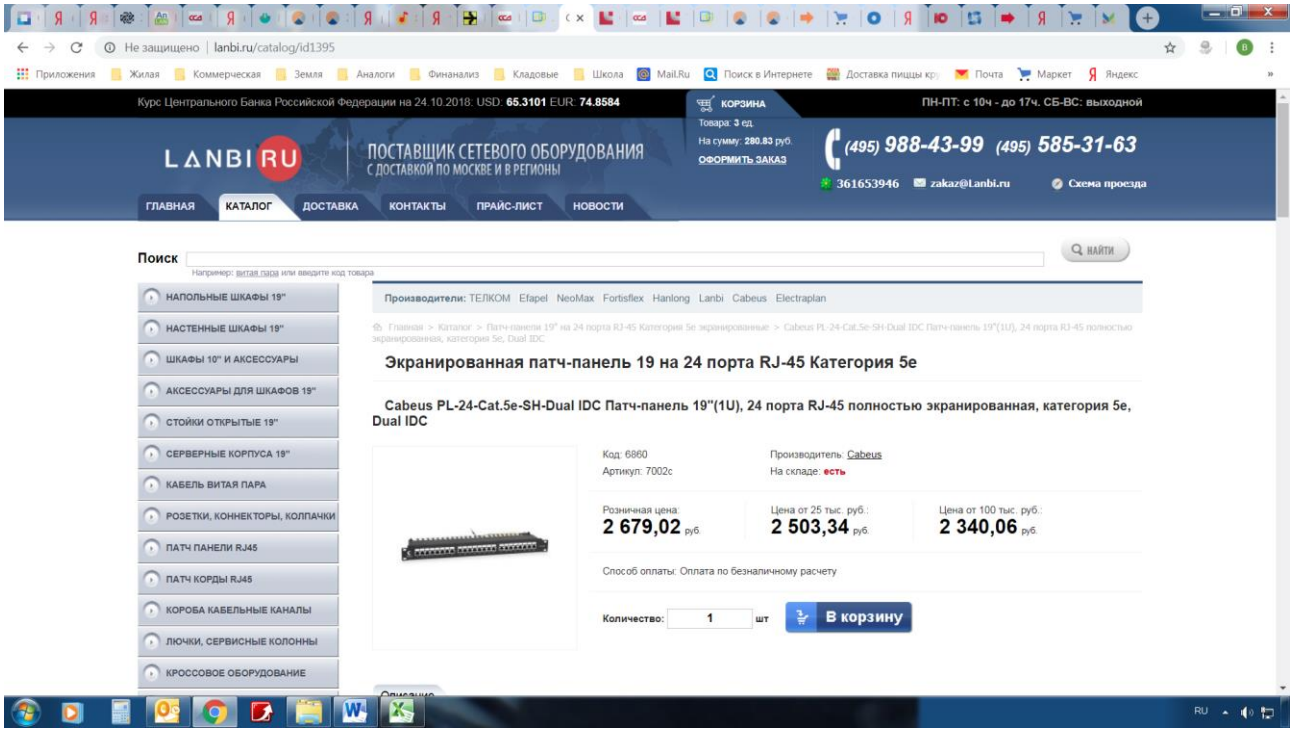

https://www.ulmart.ru/goods/543843?from=market_12_msk&utm_medium=price&utm_source=yandexmarket&utm_content=93183&utm_campaign=moscow&utm_term=543843
Арт. 543843
Оценка покупателей
4 отзыва
Гарантия 12 мес.
Коммутатор серии DGS-1100 представляет собой недорогое решение для класса SOHO и предприятий малого и среднего бизнеса, а также для организации сети предприятий, например, филиалов и помещений для деловых встреч, где требуется простое управление.
Управление Управляемые
Исполнение Настольные
Поддерживаемая скорость 10/100/1000
Поддержка PoE Нет
Подробные характеристики
Инструкции
Отличный девайс! Не ожидал от Длинка качественно и без глюков работающей железяки...
Eddie
Все отзывы
2 260 руб.
сэкономь 135 руб.
Купить
К сравнению
В закладки
В наличии
Сейчас в 2 центрах исполнения заказов
Под заказ в 51 центре исполнения заказов
Возможна доставка от 350 руб
Товар доступен в кредит
Ежемесячный платеж от 147 руб.
Задать вопрос
Сравнение
Закладки
Корзина
Пока пусто
Оформить заказ

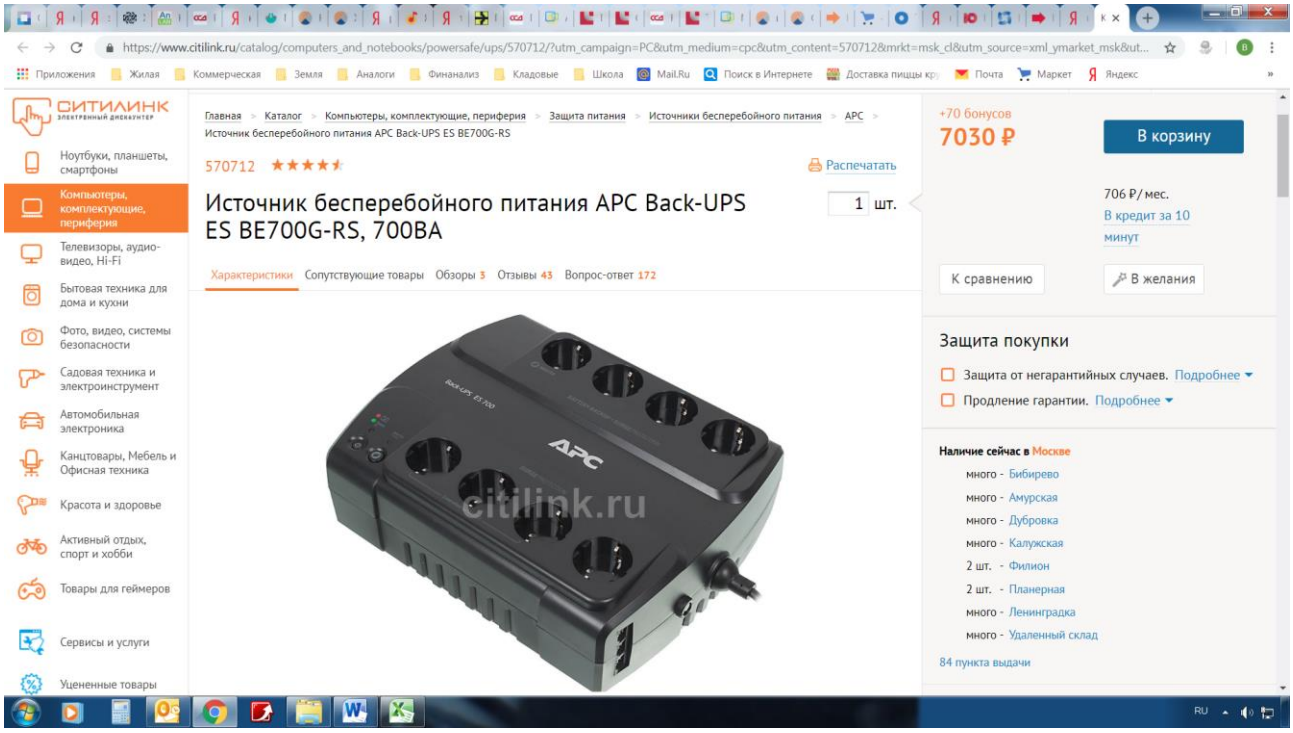

https://mitcor.ru/servery-i-seti/setevoe-oborudovanie/konvertory-transivery/konvertory/d-link/56155/?utm_source=market.yandex.ru&utm_campaign=56155&frommarket=https%3A%2F%2F...
Главная » Серверы и сети » Сетевое оборудование » Конверторы, трансиверы » Конверторы » D-Link
Сетевое оборудование D-Link DMC-1000 PROJ Шасси для конвертеров 16 слотов, 19"
Артикул: 56155
Производитель: D-Link
PN: DMC-1000/A3A
В наличии
17 450,00 руб.
В корзину
Безналичная и наличная оплата.
Без надбавок и %.
Возможно оплатить при получении.
Доставка по Москве - 600 р.
Цены указаны с учетом НДС.
Читайте отзывы
Сертификат
Описание Сетевое оборудование D-Link DMC-1000 PROJ Шасси для конвертеров 16 слотов, 19"
Тип
Шасси
PartNumber/Артикул Производителя
DMC-1000/A3A
Отправьте нам сообщение
jivosite

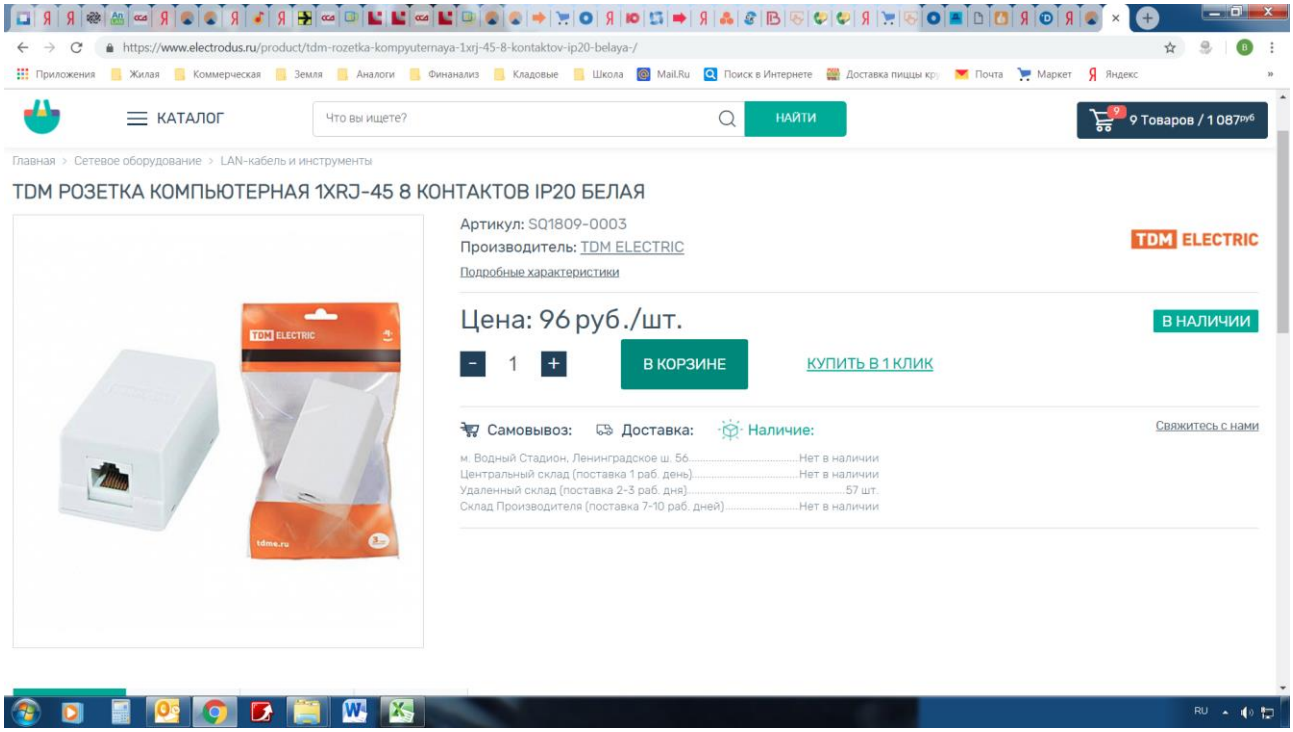

Не защищено | lanbi.ru/catalog/id432
Курс Центрального Банка Российской Федерации на 24.10.2018: USD: 65.3101 EUR: 74.8584
КОРЗИНА
Товара: 3 ед.
На сумму: 280.83 руб.
ОФОРМИТЬ ЗАКАЗ
ПН-ПТ: с 10ч - до 17ч. СБ-ВС: выходной
LANBI.RU
ПОСТАВЩИК СЕТЕВОГО ОБОРУДОВАНИЯ
С ДОСТАВКОЙ ПО МОСКВЕ И В РЕГИОНЫ
(495) 988-43-99 (495) 585-31-63
361653946 zakaz@Lanbi.ru Схема проезда
ГЛАВНАЯ КАТАЛОГ ДОСТАВКА КОНТАКТЫ ПРАЙС-ЛИСТ НОВОСТИ
Поиск
НАЙТИ
НАПОЛЬНЫЕ ШКАФЫ 19"
НАСТЕННЫЕ ШКАФЫ 19"
ШКАФЫ 10" И АКСЕССУАРЫ
АКСЕССУАРЫ ДЛЯ ШКАФОВ 19"
СТОЙКИ ОТКРЫТЫЕ 19"
СЕРВЕРНЫЕ КОРПУСА 19"
КАБЕЛЬ ВИТАЯ ПАРА
РОЗЕТКИ, КОННЕКТОРЫ, КОЛПАЧКИ
ПАТЧ ПАНЕЛИ RJ45
ПАТЧ КОРДЫ RJ45
КОРОБА КАБЕЛЬНЫЕ КАНАЛЫ
ЛЮЧКИ, СЕРВИСНЫЕ КОЛОННЫ
КРОССОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
Производители: ТЕЛКОМ Efapel NeoMax Fortisflex Hanlong Lanbi Cabeus Electraplan
Адаптер проходной розетка SC-SC
Адаптер проходной соединитель, розетка SC-SC (UPC) SM (для одномодового кабеля 9/125) simplex
Код: 1068
Артикул: SC-SC-SM/UPC
Производитель: Lanbi
На складе: есть
Розничная цена: 22,21 руб.
Цена от 25 тыс. руб.: 20,25 руб.
Цена от 100 тыс. руб.: 17,63 руб.
Способ оплаты: Оплата по безналичному расчету
Количество: 1 шт
В корзину
С этим товаром покупают
Код
Наименование
Ед. изм.
Розничная цена руб.
от 25 000 руб.
от 100 000 руб.
Кол-во

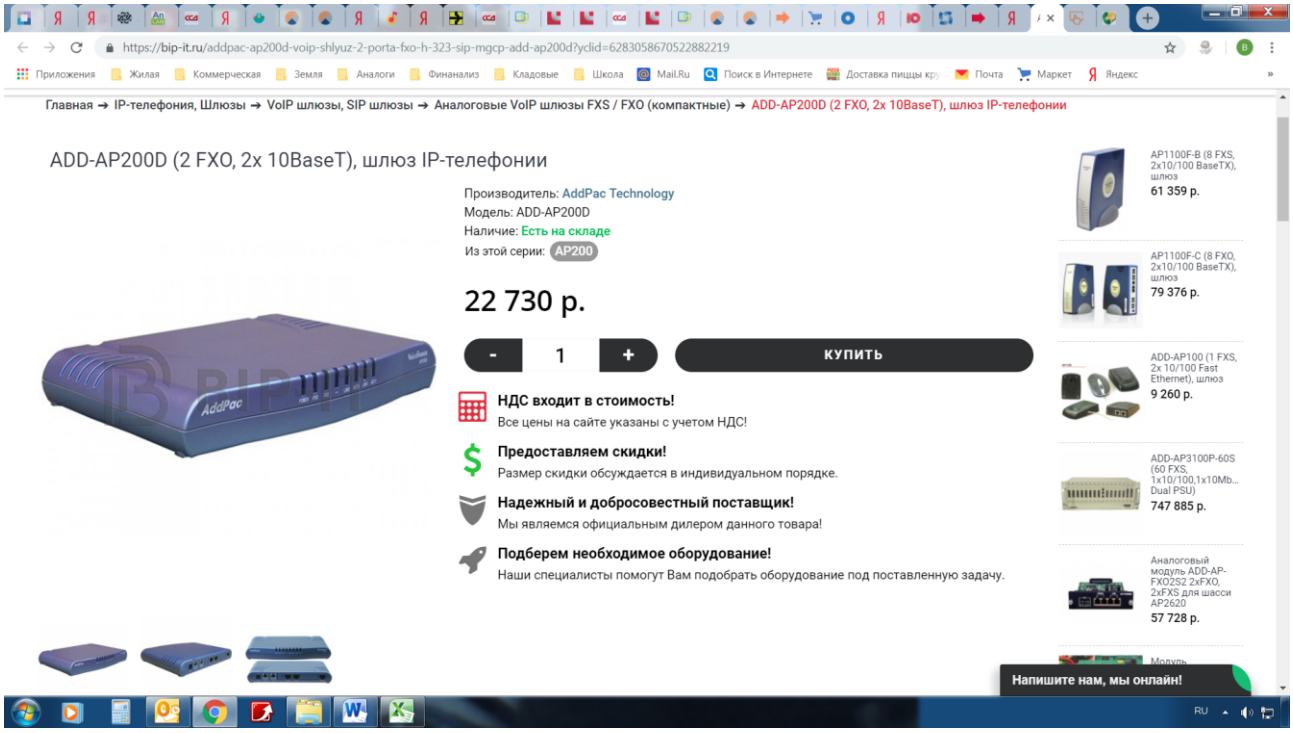

https://www.electro-mpo.ru/catalog/nakonechniki_gilzy/g79_gilzy_i_nakonechniki_izolirovannye_tut_s_kleev/g7917-gilza-bhtd-1-25-s-termousazhivaemoy-izolyats/
электромонтаж
с 1991 года
О КОМПАНИИ
ОФИСЫ ПРОДАЖ
ОПЛАТА И ДОСТАВКА
ПРОВЕРКА ЗАКАЗА
torg@electro-mpo.ru
+7 (495) 795-3775
+7 (495) 363-3773
Мобильная версия сайта
Огромный ассортимент. Высокое качество. Доступные цены
Например: Светильник светодиодный, врезной
Найти
Главная > Каталог товаров > Наконечники. Гильзы > Г79. Гильзы и наконечники изолированные ТУТ с клеевым слоем
Распечатать
Г7917. Гильза BHTD-1.25 0,5-1,5мм2 с термоусаживаемой изоляцией (Электромонтаж)
Единица измерения: шт | Торговая единица: 1 | Кол-во в упаковке: 100
Цена
11.52 руб. × 1 = 11.52 руб.
Наличие: 3150 шт Уточнить
В КОРЗИНУ
Консультант онлайн
Задать вопрос
Заказать звонок


Не защищено | lanbi.ru/catalog/id2538
361653946
zakaz@Lanbi.ru
Схема проезда
ГЛАВНАЯ
КАТАЛОГ
ДОСТАВКА
КОНТАКТЫ
ПРАЙС-ЛИСТ
НОВОСТИ
Поиск
НАЙТИ
НАПОЛЬНЫЕ ШКАФЫ 19"
НАСТЕННЫЕ ШКАФЫ 19"
ШКАФЫ 10" И АКСЕССУАРЫ
АКСЕССУАРЫ ДЛЯ ШКАФОВ 19"
СТОЙКИ ОТКРЫТЫЕ 19"
СЕРВЕРНЫЕ КОРПУСА 19"
КАБЕЛЬ ВИТАЯ ПАРА
РОЗЕТКИ, КОННЕКТОРЫ, КОЛПАЧКИ
ПАТЧ ПАНЕЛИ RJ45
ПАТЧ КОРДЫ RJ45
КОРОБА КАБЕЛЬНЫЕ КАНАЛЫ
ЛЮЧКИ, СЕРВИСНЫЕ КОЛОННЫ
КРОССОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
СТЯЖКИ, ПЛОЩАДКИ, МАРКЕРЫ
ИНСТРУМЕНТ МОНТАЖНЫЙ
ПРОТЯЖКИ УЗК
Производители: ТЕЛКОМ Efapel NeoMax Fortisflex Hanlong Lanbi Cabeus Electraplan
Шкафы 12U напольные серверные телекоммуникационные купить
ТЕЛКОМ TL-12.6.8-C.7035 Шкаф 12U 600x800x620мм (ШхГхВ) телекоммуникационный 19" напольный, передняя дверь стеклянная в металлической раме-задняя металлическая съёмная панель (серый RAL7035) (3 места)
Код: 5816
Артикул: TL-12.6.8-C.7035
Производитель: ТЕЛКОМ
На складе: есть
Розничная цена: 12 607,20 руб.
Цена от 25 тыс. руб.: 11 494,80 руб.
Цена от 100 тыс. руб.: 10 753,20 руб.
Способ оплаты: Оплата по безналичному расчету
Количество: 1 шт
В корзину
Описание
Схема сборки
Сертификаты
Технические характеристики
Телекоммуникационный напольный шкаф 12u с глубиной 800мм (TL-12.6.8-C)

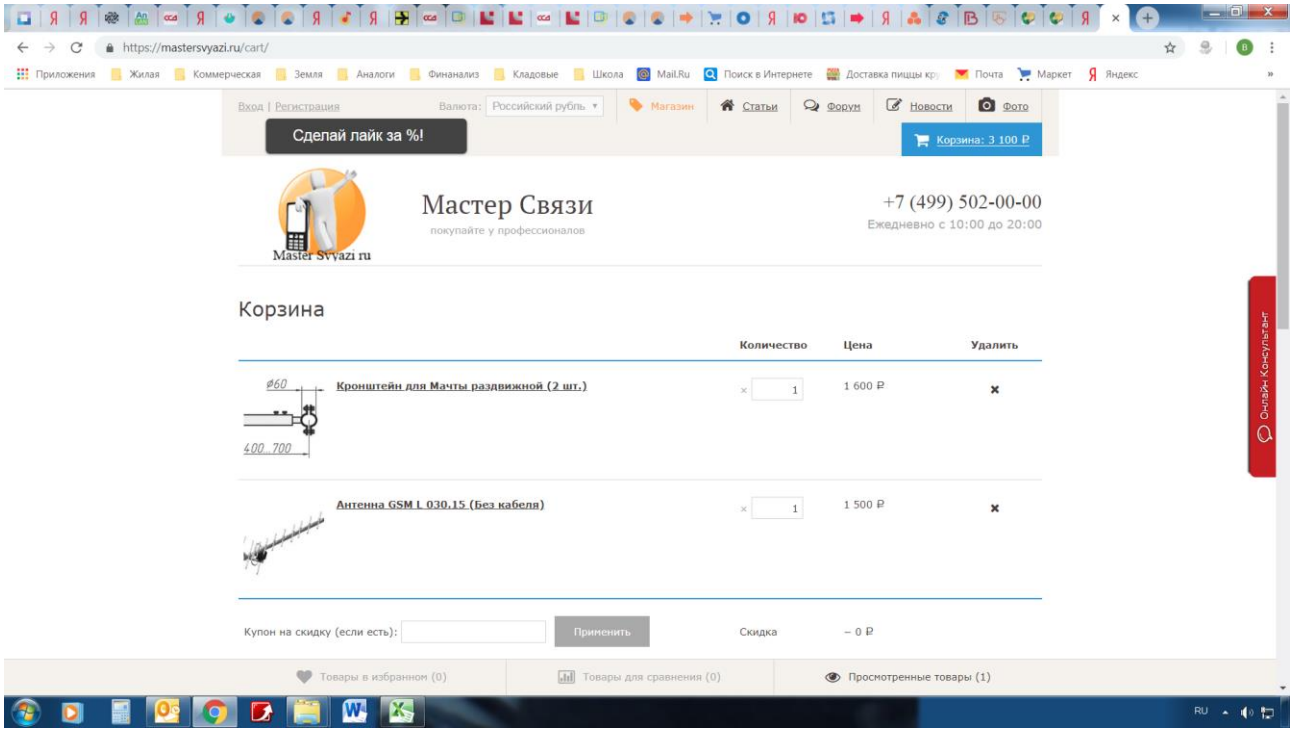

lanbi.ru/catalog/id1395
LANBI RU
ПОСТАВЩИК СЕТЕВОГО ОБОРУДОВАНИЯ
С ДОСТАВКОЙ ПО МОСКВЕ И В РЕГИОНЫ
(495) 988-43-99 (495) 585-31-63
ГЛАВНАЯ КАТАЛОГ ДОСТАВКА КОНТАКТЫ ПРАЙС-ЛИСТ НОВОСТИ
Поиск
НАПОЛЬНЫЕ ШКАФЫ 19"
НАСТЕННЫЕ ШКАФЫ 19"
ШКАФЫ 10" И АКСЕССУАРЫ
АКСЕССУАРЫ ДЛЯ ШКАФОВ 19"
СТОЙКИ ОТКРЫТЫЕ 19"
СЕРВЕРНЫЕ КОРПУСА 19"
КАБЕЛЬ ВИТАЯ ПАРА
РОЗЕТКИ, КОННЕКТОРЫ, КОЛПАЧКИ
ПАТЧ ПАНЕЛИ RJ45
ПАТЧ КОРДЫ RJ45
КОРОБА КАБЕЛЬНЫЕ КАНАЛЫ
ЛЮЧКИ, СЕРВИСНЫЕ КОЛОННЫ
КРОССОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
Производители: ТЕЛКОМ Efapel NeoMax Fortisflex Hanlong Lanbi Cabeus Electraplan
Экранированная патч-панель 19 на 24 порта RJ-45 Категория 5е
Cabeus PL-24-Cat.5e-SH-Dual IDC Патч-панель 19"(1U), 24 порта RJ-45 полностью экранированная, категория 5е, Dual IDC
Код: 6860
Артикул: 7002c
Производитель: Cabeus
На складе: есть
Розничная цена: 2 679,02 руб.
Цена от 25 тыс. руб.: 2 503,34 руб.
Цена от 100 тыс. руб.: 2 340,06 руб.
Способ оплаты: Оплата по безналичному расчету
Количество: 1 шт
В корзину

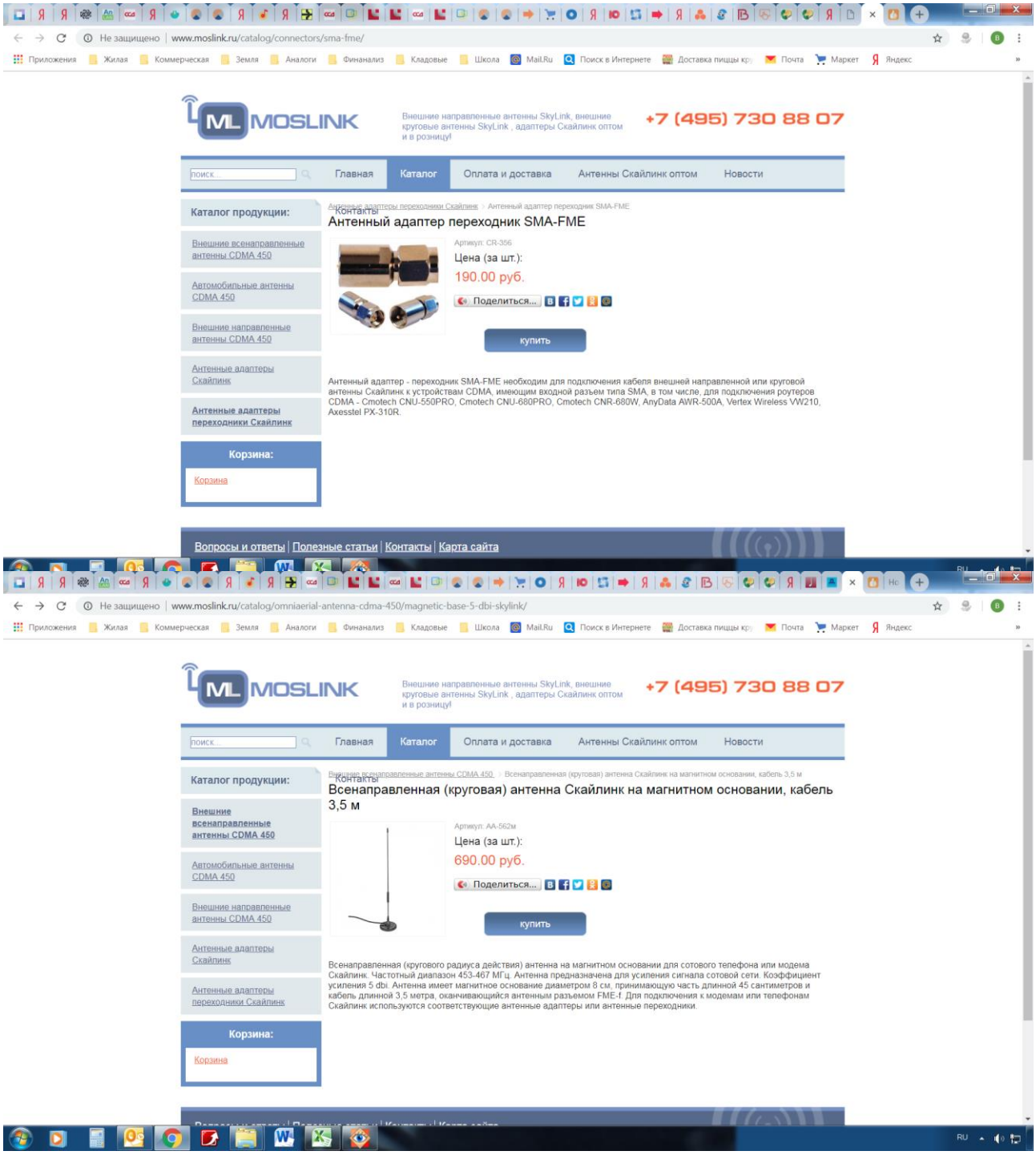

https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/powersafe/ups/570712/
СИТИЛИНК
Ноутбуки, планшеты, смартфоны
Компьютеры, комплектующие, периферия
Телевизоры, аудио-видео, Hi-Fi
Бытовая техника для дома и кухни
Фото, видео, системы безопасности
Садовая техника и электроинструмент
Автомобильная электроника
Канцтовары, Мебель и Офисная техника
Красота и здоровье
Активный отдых, спорт и хобби
Товары для геймеров
Сервисы и услуги
Уцененные товары
Главная > Каталог > Компьютеры, комплектующие, периферия > Защита питания > Источники бесперебойного питания > APC
Источник бесперебойного питания APC Back-UPS ES BE700G-RS
570712
Распечатать
Источник бесперебойного питания APC Back-UPS ES BE700G-RS, 700ВА
1 шт.
Характеристики Сопутствующие товары Обзоры 3 Отзывы 43 Вопрос-ответ 172
citilink.ru
+70 бонусов
7030 ₽
В корзину
706 ₽/мес.
В кредит за 10 минут
К сравнению
В желания
Защита покупки
Защита от негарантийных случаев. Подробнее
Продление гарантии. Подробнее
Наличие сейчас в Москве
много - Бибирево
много - Амурская
много - Дубровка
много - Калужская
2 шт. - Филион
2 шт. - Планерная
много - Ленинградка
много - Удаленный склад
84 пункта выдачи

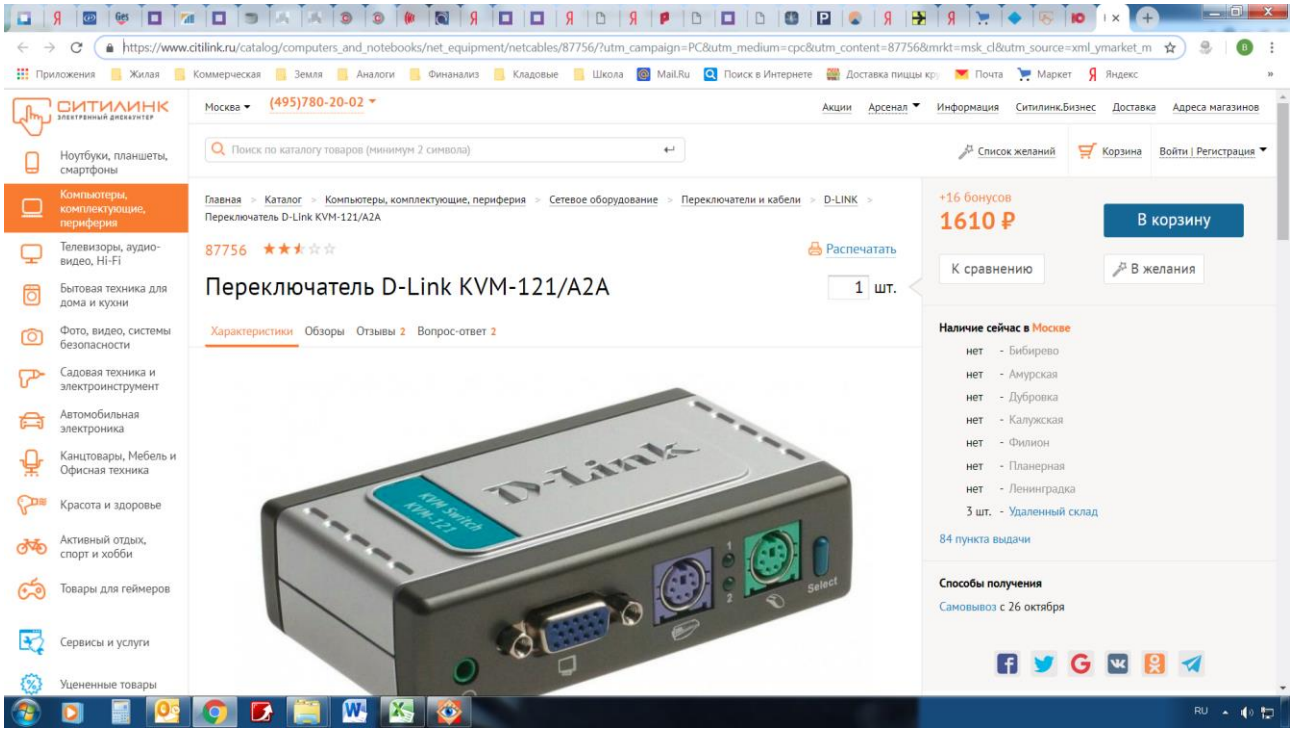

https://www.electrodus.ru/product/tdm-rozetka-kompyuternaya-1xrj-45-8-kontaktov-ip20-belaya-/
КАТАЛОГ
Что вы ищете?
НАЙТИ
9 Товаров / 1 087руб
Главная > Сетевое оборудование > LAN-кабель и инструменты
TDM РОЗЕТКА КОМПЬЮТЕРНАЯ 1XRJ-45 8 КОНТАКТОВ IP20 БЕЛАЯ
Артикул: SQ1809-0003
Производитель: TDM ELECTRIC
Подробные характеристики
TDM ELECTRIC
Цена: 96 руб./шт.
В НАЛИЧИИ
1
В КОРЗИНЕ
КУПИТЬ В 1 КЛИК
Самовывоз:
Доставка:
Наличие:
Свяжитесь с нами
м. Водный Стадион, Ленинградское ш. 56 Нет в наличии
Центральный склад (поставка 1 раб. день) Нет в наличии
Удаленный склад (поставка 2-3 раб. дня) 57 шт.
Склад Производителя (поставка 7-10 раб. дней) Нет в наличии

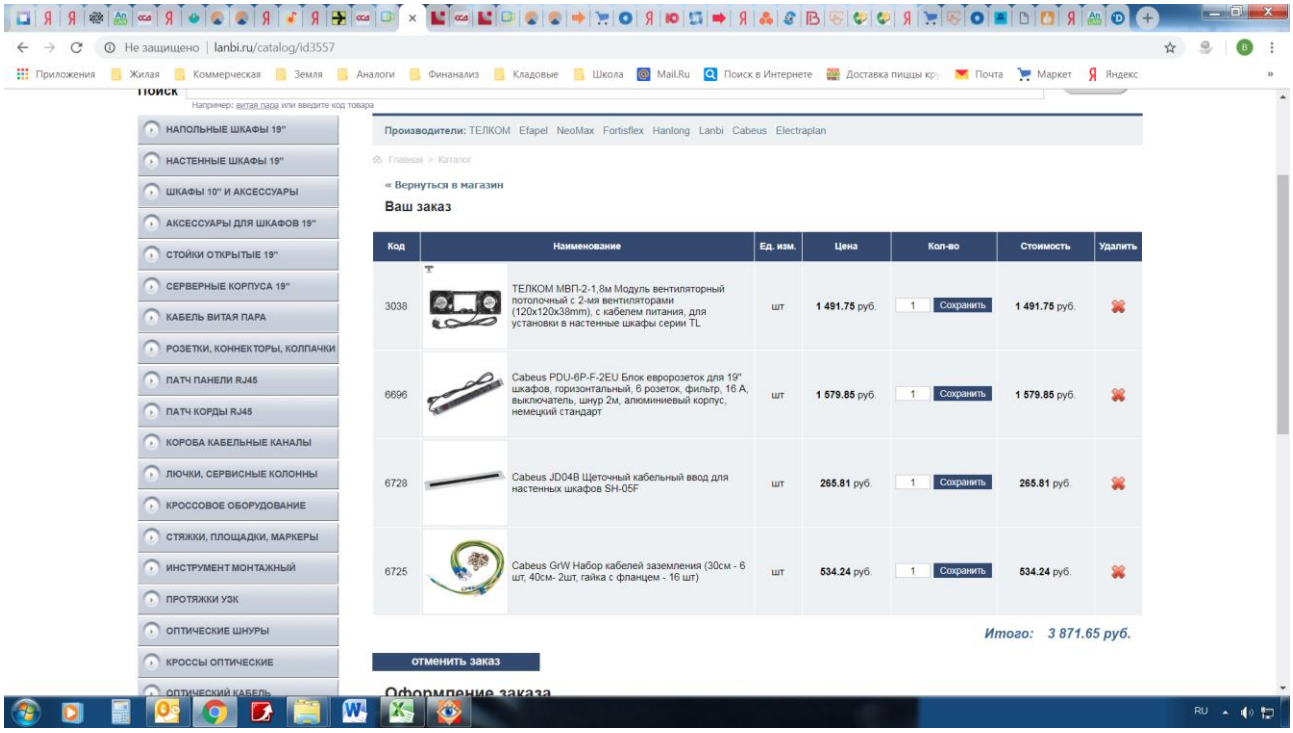

https://bip-it.ru/addpac-ap200d-voip-shlyuz-2-porta-fxo-h-323-sip-mgcp-add-ap200d?yclid=6283058670522882219
Главная → IP-телефония, Шлюзы → VoIP шлюзы, SIP шлюзы → Аналоговые VoIP шлюзы FXS / FXO (компактные) → ADD-AP200D (2 FXO, 2x 10BaseT), шлюз IP-телефонии
ADD-AP200D (2 FXO, 2x 10BaseT), шлюз IP-телефонии
Производитель: AddPac Technology
Модель: ADD-AP200D
Наличие: Есть на складе
Из этой серии: AP200
22 730 р.
1
КУПИТЬ
НДС входит в стоимость!
Все цены на сайте указаны с учетом НДС!
Предоставляем скидки!
Размер скидки обсуждается в индивидуальном порядке.
Надежный и добросовестный поставщик!
Мы являемся официальным дилером данного товара!
Подберем необходимое оборудование!
Наши специалисты помогут Вам подобрать оборудование под поставленную задачу.
AP1100F-B (8 FXS, 2x10/100 BaseTX), шлюз
61 359 р.
AP1100F-C (8 FXO, 2x10/100 BaseTX), шлюз
79 376 р.
ADD-AP100 (1 FXS, 2x 10/100 Fast Ethernet), шлюз
9 260 р.
ADD-AP3100P-60S (60 FXS, 1x10/100,1x10Mb... Dual PSU)
747 885 р.
Аналоговый модуль ADD-AP-FXO2S2 2xFXO, 2xFXS для шасси AP2620
57 728 р.
Напишите нам, мы онлайн!

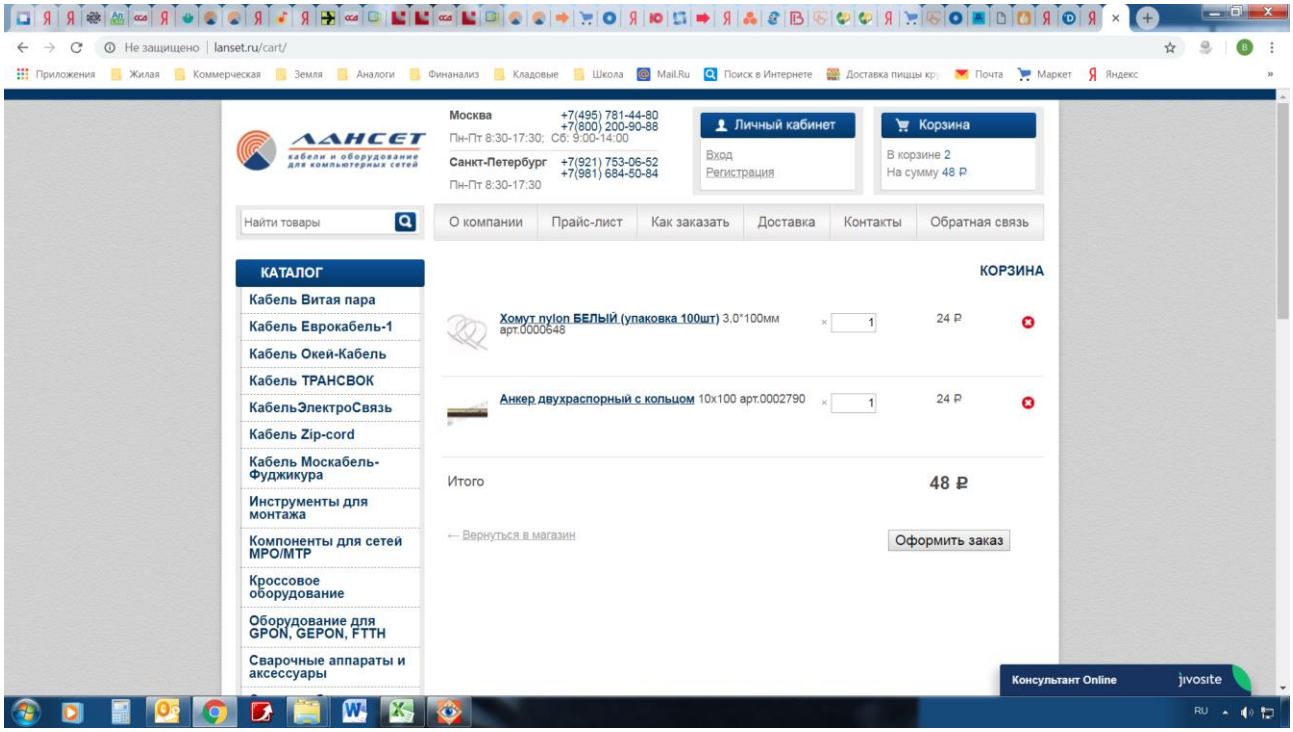
https://www.voip-shop.ru/addpac_gs501b.htm
Товары
Решения
Услуги
AddPac GS501B - VoIP-GSM шлюз, 1 GSM канал,1 порт FXS
Цена: 12650.00 Руб
Добавить в корзину
Описание
AddPac GS501B - VoIP-GSM шлюз, 1 GSM канал,1 порт FXS

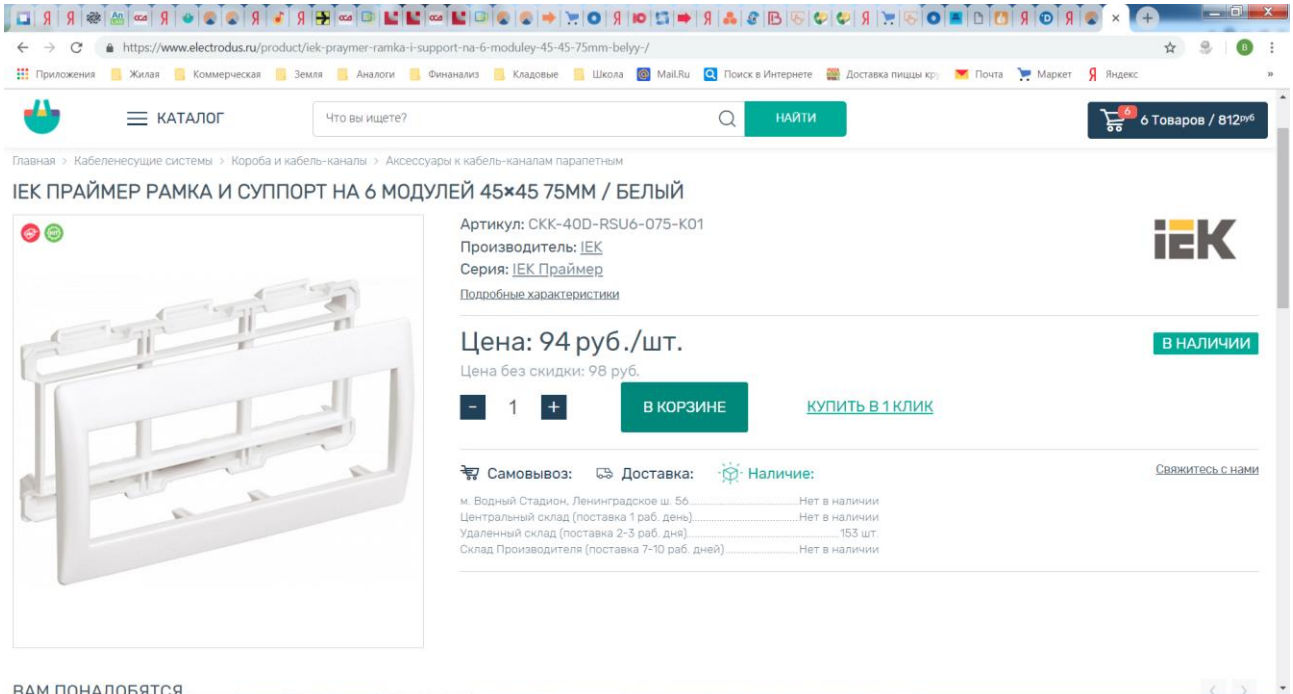

https://mastersvyazi.ru/cart/
Сделай лайк за %!
Мастер Связи
+7 (499) 502-00-00
Корзина
Количество
Цена
Удалить
Кронштейн для Мачты раздвижной (2 шт.)
1 600 ₽
Антенна GSM L 030.15 (Без кабеля)
1 500 ₽
Купон на скидку (если есть):
Применить
Скидка
– 0 ₽


www.moslink.ru/catalog/connectors/sma-fme/
MOSLINK
+7 (495) 730 88 07
Главная
Каталог
Оплата и доставка
Антенны Скайлинк оптом
Новости
Каталог продукции:
Антенный адаптер переходник SMA-FME
Цена (за шт.):
190.00 руб.
купить
Корзина:
Вопросы и ответы | Полезные статьи | Контакты | Карта сайта
www.moslink.ru/catalog/omniaerial-antenna-cdma-450/magnetic-base-5-dbi-skylink/
Всенаправленная (круговая) антенна Скайлинк на магнитном основании, кабель 3,5 м
Цена (за шт.):
690.00 руб.
купить

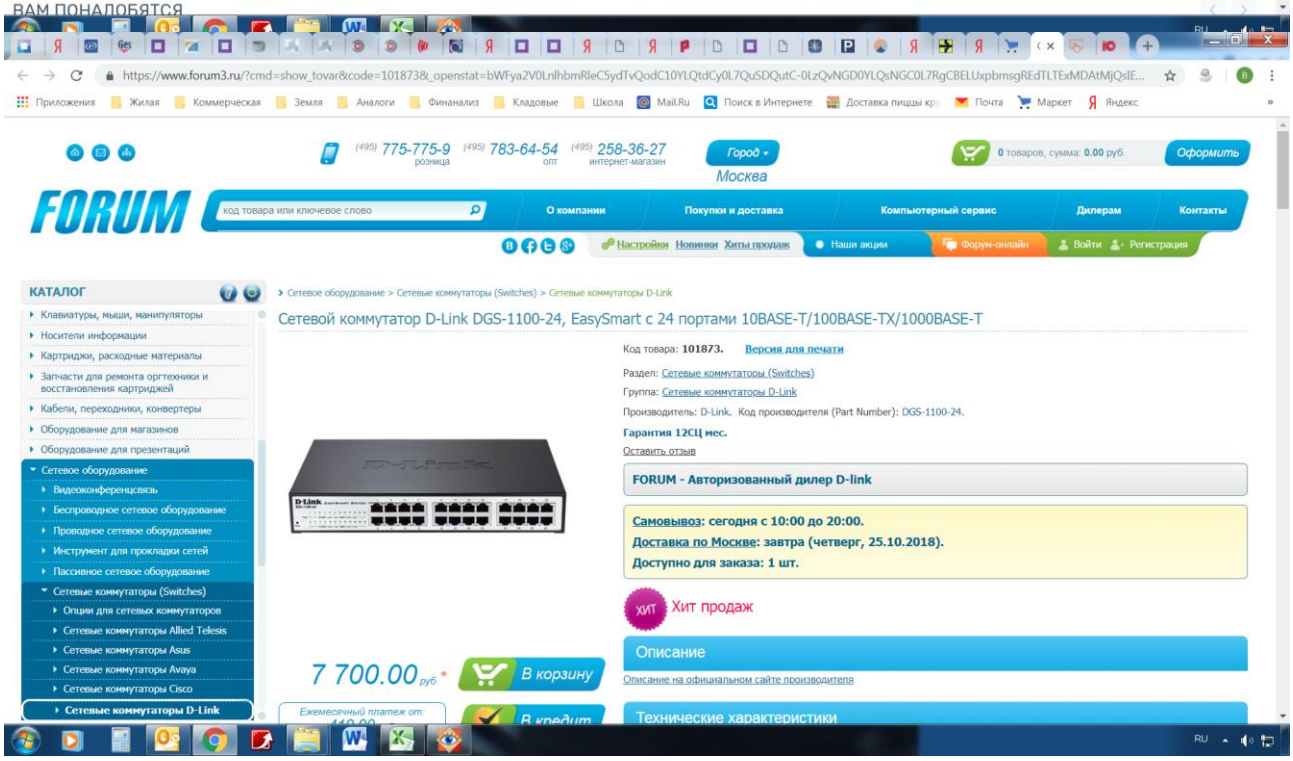

https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/net_equipment/netcables/87756/?utm_campaign=PC&utm_medium=cpc&utm_content=87756&mrkt=msk_cl&utm_source=xml_ymarket_m
СИТИЛИНК
(495)780-20-02
Переключатель D-Link KVM-121/A2A
87756
Распечатать
1 шт.
Характеристики Обзоры Отзывы 2 Вопрос-ответ 2
+16 бонусов
1610 ₽
В корзину
К сравнению
В желания
Наличие сейчас в Москве
нет - Бибирево
нет - Амурская
нет - Дубровка
нет - Калужская
нет - Филион
нет - Планерная
нет - Ленинградка
3 шт. - Удаленный склад
84 пункта выдачи
Способы получения
Самовывоз с 26 октября

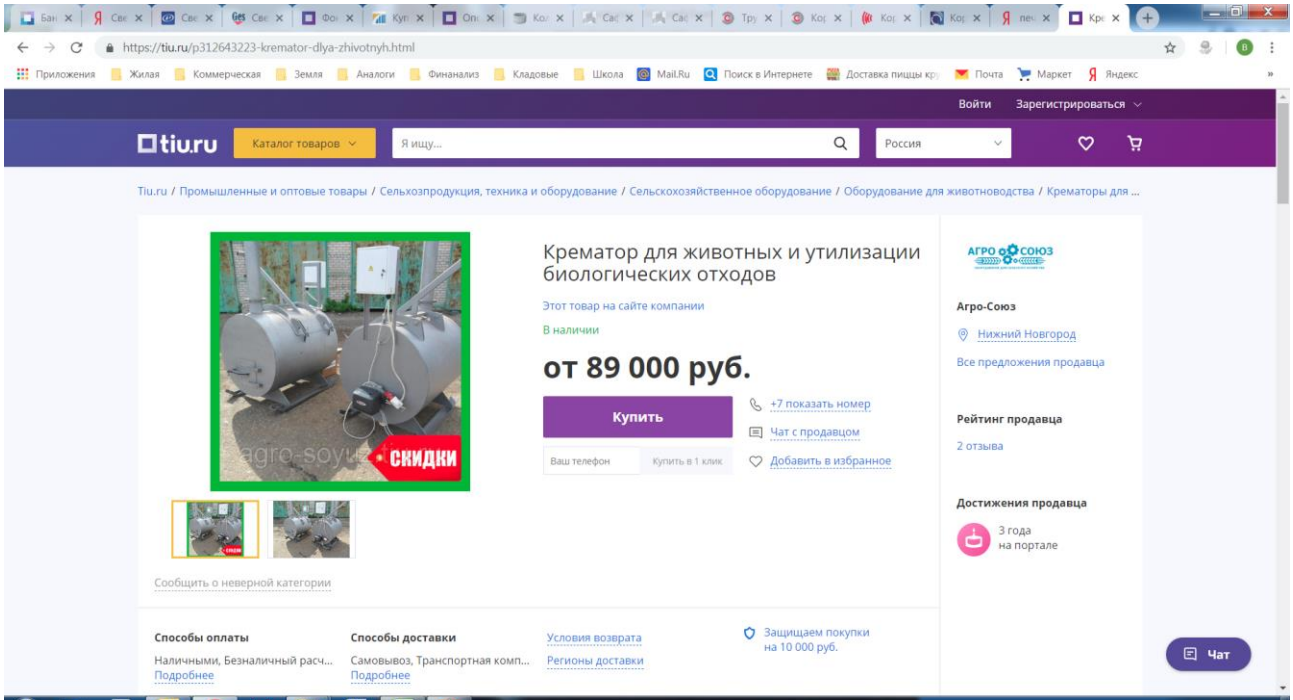

lanbi.ru/catalog/id3557
Производители: ТЕЛКОМ Efapel NeoMax Fortisflex Hanlong Lanbi Cabeus Electraplan
« Вернуться в магазин
Ваш заказ
Код
Наименование
Ед. изм.
Цена
Кол-во
Стоимость
Удалить
3038
ТЕЛКОМ МВП-2-1,8м Модуль вентиляторный потолочный с 2-мя вентиляторами (120x120x38mm), с кабелем питания, для установки в настенные шкафы серии TL
шт
1 491.75 руб.
Сохранить
1 491.75 руб.
6696
Cabeus PDU-6P-F-2EU Блок евророзеток для 19" шкафов, горизонтальный, 6 розеток, фильтр, 16 А, выключатель, шнур 2м, алюминиевый корпус, немецкий стандарт
шт
1 579.85 руб.
Сохранить
1 579.85 руб.
6728
Cabeus JD04B Щеточный кабельный ввод для настенных шкафов SH-05F
шт
265.81 руб.
Сохранить
265.81 руб.
6725
Cabeus GrW Набор кабелей заземления (30см - 6 шт, 40см- 2шт, гайка с фланцем - 16 шт)
шт
534.24 руб.
Сохранить
534.24 руб.
Итого: 3 871.65 руб.
отменить заказ
Оформление заказа

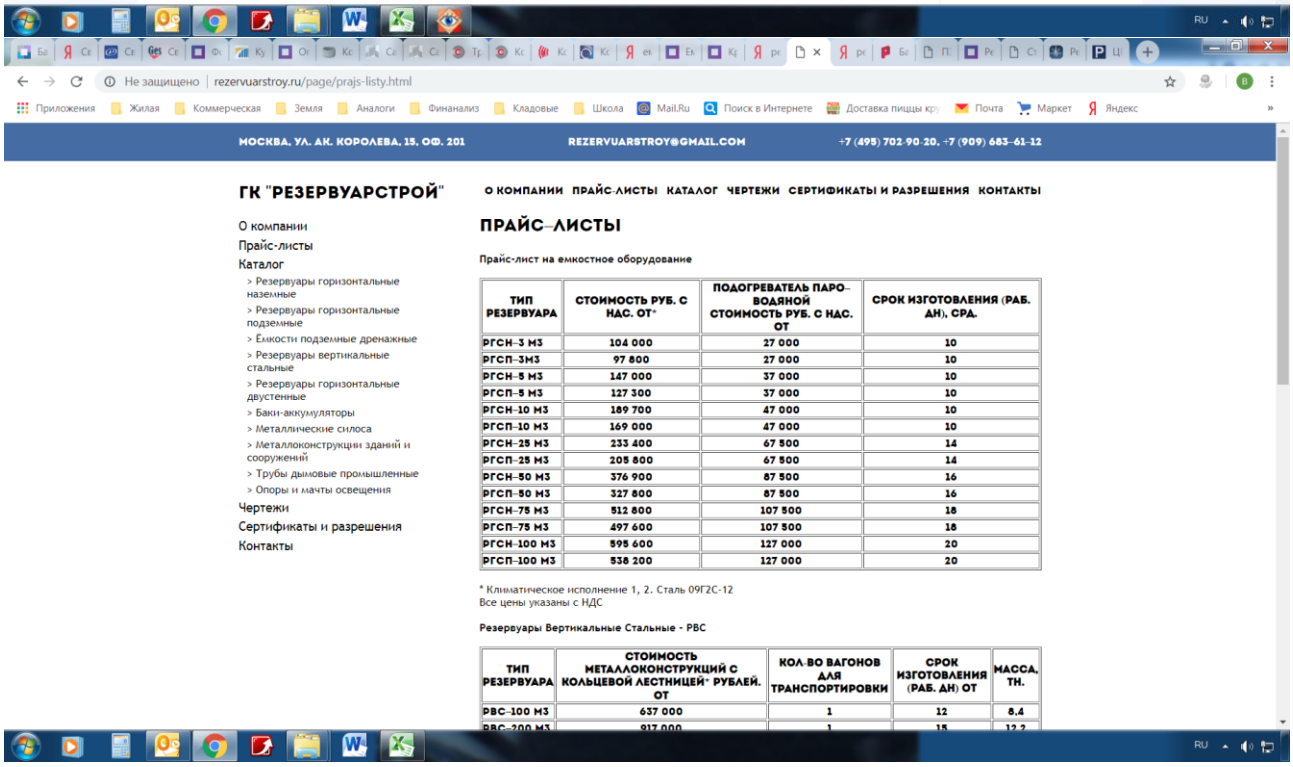

Не защищено | lanset.ru/cart/
ЛАНСЕТ
кабели и оборудование для компьютерных сетей
Москва
+7(495) 781-44-80
+7(800) 200-90-88
Пн-Пт 8:30-17:30; Сб: 9:00-14:00
Санкт-Петербург
+7(921) 753-06-52
+7(981) 684-50-84
Пн-Пт 8:30-17:30
Личный кабинет
Вход
Регистрация
Корзина
В корзине 2
На сумму 48 ₽
Найти товары
О компании
Прайс-лист
Как заказать
Доставка
Контакты
Обратная связь
КАТАЛОГ
Кабель Витая пара
Кабель Еврокабель-1
Кабель Окей-Кабель
Кабель ТРАНСВОК
КабельЭлектроСвязь
Кабель Zip-cord
Кабель Москабель-Фуджикура
Инструменты для монтажа
Компоненты для сетей MPO/MTP
Кроссовое оборудование
Оборудование для GPON, GEPON, FTTH
Сварочные аппараты и аксессуары
КОРЗИНА
Хомут nylon БЕЛЫЙ (упаковка 100шт) 3.0*100мм арт.0000648
1
24 ₽
Анкер двухраспорный с кольцом 10х100 арт.0002790
1
24 ₽
Итого
48 ₽
← Вернуться в магазин
Оформить заказ
Консультант Online
jivosite

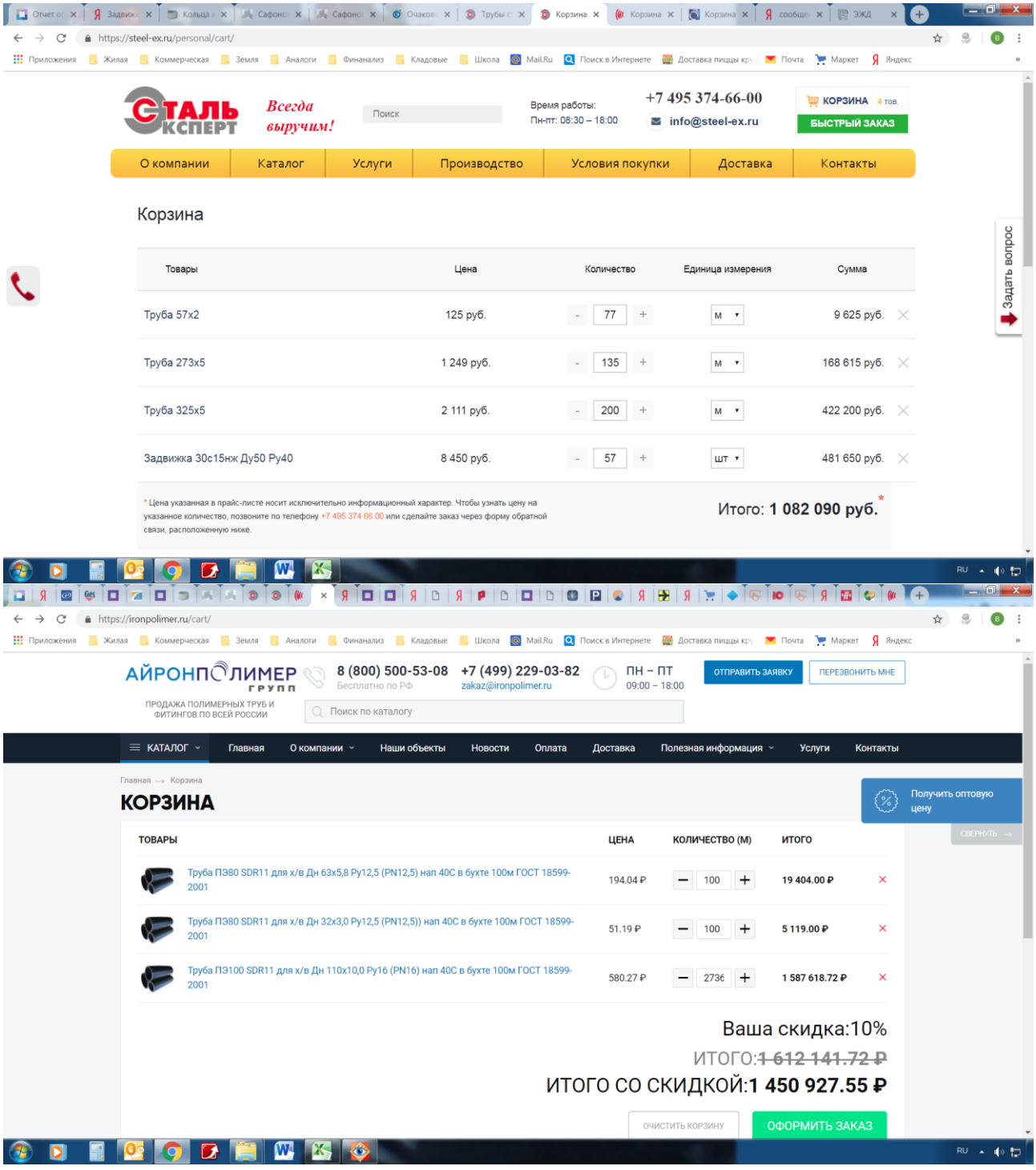


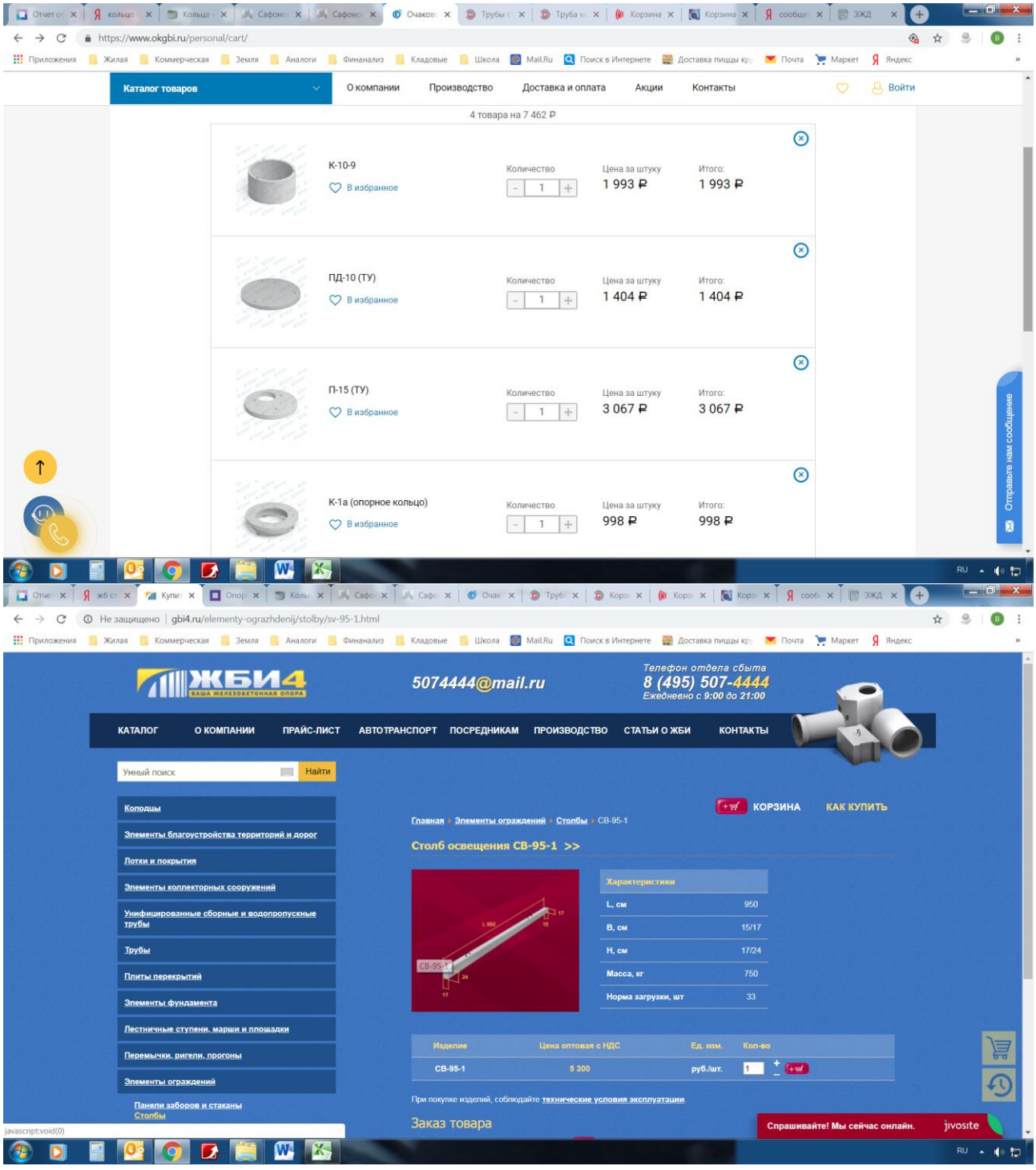
ВАМ ПОНАДОБЯТСЯ

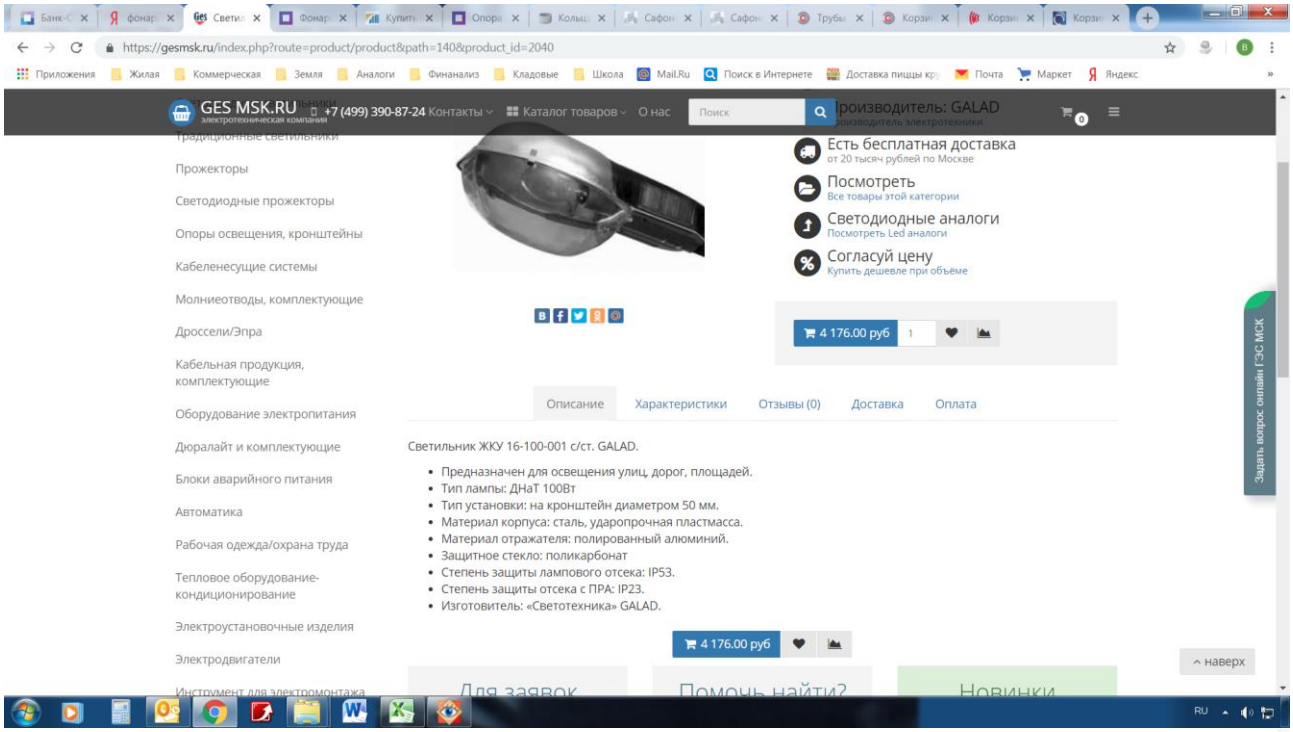



https://tiu.ru/p312643223-kremator-dlya-zhivotnyh.html
Войти
Зарегистрироваться
tiu.ru
Каталог товаров
Я ищу...
Россия
Tiu.ru / Промышленные и оптовые товары / Сельхозпродукция, техника и оборудование / Сельскохозяйственное оборудование / Оборудование для животноводства / Крематоры для ...
Крематор для животных и утилизации биологических отходов
Этот товар на сайте компании
В наличии
от 89 000 руб.
Купить
+7 показать номер
Чат с продавцом
Добавить в избранное
Ваш телефон
Купить в 1 клик
СКИДКИ
Агро-Союз
Нижний Новгород
Все предложения продавца
Рейтинг продавца
2 отзыва
Достижения продавца
3 года на портале
Сообщить о неверной категории
Способы оплаты
Наличными, Безналичный расч...
Подробнее
Способы доставки
Самовывоз, Транспортная комп...
Подробнее
Условия возврата
Регионы доставки
Защищаем покупки на 10 000 руб.
Чат

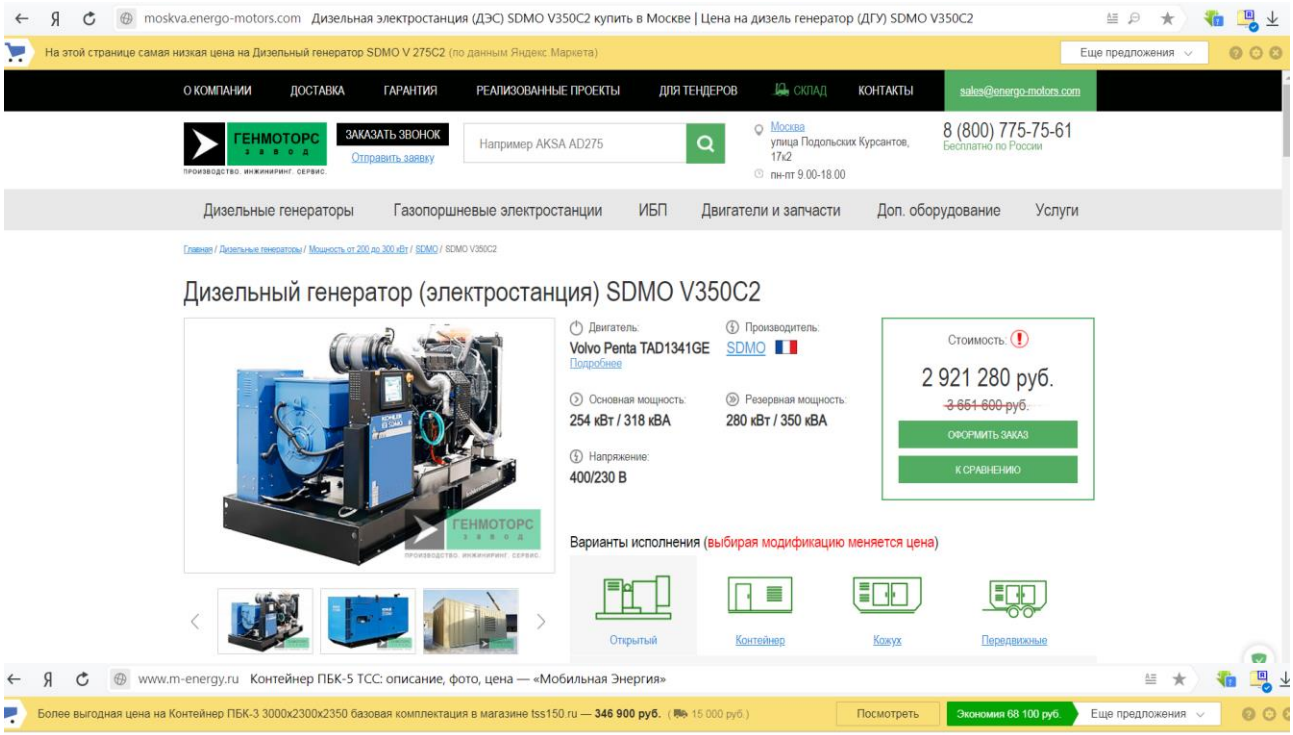

Не защищено | rezervuarstroy.ru/page/prajs-listy.html
МОСКВА, УЛ. АК. КОРОЛЕВА, 15, ОФ. 201
REZERVUARSTROY@GMAIL.COM
+7 (495) 702-90-20, +7 (909) 683-61-12
ГК "РЕЗЕРВУАРСТРОЙ"
О КОМПАНИИ ПРАЙС-ЛИСТЫ КАТАЛОГ ЧЕРТЕЖИ СЕРТИФИКАТЫ И РАЗРЕШЕНИЯ КОНТАКТЫ
О компании
Прайс-листы
Каталог
> Резервуары горизонтальные наземные
> Резервуары горизонтальные подземные
> Ёмкости подземные дренажные
> Резервуары вертикальные стальные
> Резервуары горизонтальные двустенные
> Баки-аккумуляторы
> Металлические силоса
> Металлоконструкции зданий и сооружений
> Трубы дымовые промышленные
> Опоры и мачты освещения
Чертежи
Сертификаты и разрешения
Контакты
ПРАЙС-ЛИСТЫ
Прайс-лист на емкостное оборудование
ТИП РЕЗЕРВУАРА | СТОИМОСТЬ РУБ. С НДС. ОТ* | ПОДОГРЕВАТЕЛЬ ПАРО-ВОДЯНОЙ СТОИМОСТЬ РУБ. С НДС. ОТ | СРОК ИЗГОТОВЛЕНИЯ (РАБ. ДН), СРД.
РГСН-3 М3 | 104 000 | 27 000 | 10
РГСП-3М3 | 97 800 | 27 000 | 10
РГСН-5 М3 | 147 000 | 37 000 | 10
РГСП-5 М3 | 127 300 | 37 000 | 10
РГСН-10 М3 | 189 700 | 47 000 | 10
РГСП-10 М3 | 169 000 | 47 000 | 10
РГСН-25 М3 | 233 400 | 67 500 | 14
РГСП-25 М3 | 205 800 | 67 500 | 14
РГСН-50 М3 | 376 900 | 87 500 | 16
РГСП-50 М3 | 327 800 | 87 500 | 16
РГСН-75 М3 | 512 800 | 107 500 | 18
РГСП-75 М3 | 497 600 | 107 500 | 18
РГСН-100 М3 | 595 600 | 127 000 | 20
РГСП-100 М3 | 538 200 | 127 000 | 20
* Климатическое исполнение 1, 2. Сталь 09Г2С-12
Все цены указаны с НДС
Резервуары Вертикальные Стальные - РВС
ТИП РЕЗЕРВУАРА | СТОИМОСТЬ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ С КОЛЬЦЕВОЙ ЛЕСТНИЦЕЙ* РУБЛЕЙ. ОТ | КОЛ-ВО ВАГОНОВ ДЛЯ ТРАНСПОРТИРОВКИ | СРОК ИЗГОТОВЛЕНИЯ (РАБ. ДН) ОТ | МАССА, ТН.
РВС-100 М3 | 637 000 | 1 | 12 | 8.4

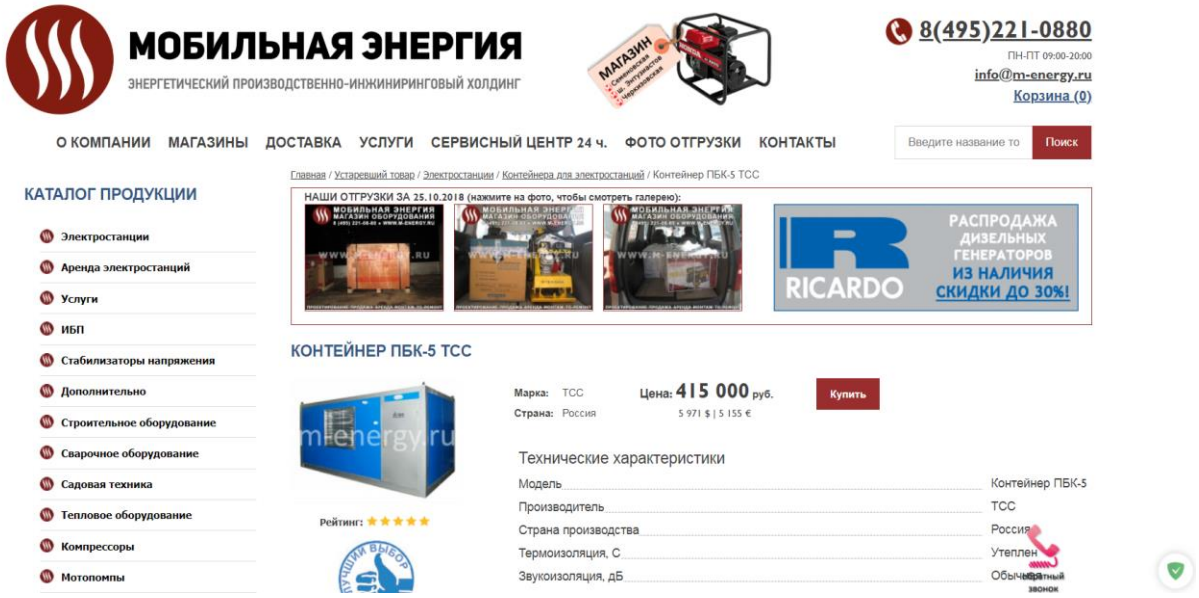

https://steel-ex.ru/personal/cart/
Сталь Эксперт
Всегда выручим!
Поиск
Время работы:
Пн-пт: 08:30 – 18:00
+7 495 374-66-00
info@steel-ex.ru
КОРЗИНА 4 тов.
БЫСТРЫЙ ЗАКАЗ
О компании
Каталог
Услуги
Производство
Условия покупки
Доставка
Контакты
Корзина
Товары
Цена
Количество
Единица измерения
Сумма
Труба 57х2
125 руб.
77
м
9 625 руб.
Труба 273х5
1 249 руб.
135
м
168 615 руб.
Труба 325х5
2 111 руб.
200
м
422 200 руб.
Задвижка 30с15нж Ду50 Ру40
8 450 руб.
57
шт
481 650 руб.
Итого: 1 082 090 руб.
Задать вопрос
https://ironpolimer.ru/cart/
АЙРОНПОЛИМЕР ГРУПП
ПРОДАЖА ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ И ФИТИНГОВ ПО ВСЕЙ РОССИИ
8 (800) 500-53-08
Бесплатно по РФ
+7 (499) 229-03-82
zakaz@ironpolimer.ru
ПН – ПТ
09:00 – 18:00
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ
ПЕРЕЗВОНИТЬ МНЕ
Поиск по каталогу
КАТАЛОГ
Главная
О компании
Наши объекты
Новости
Оплата
Доставка
Полезная информация
Услуги
Контакты
Главная → Корзина
КОРЗИНА
Получить оптовую цену
ТОВАРЫ
ЦЕНА
КОЛИЧЕСТВО (М)
ИТОГО
Труба ПЭ80 SDR11 для х/в Дн 63х5,8 Ру12,5 (PN12,5) нап 40С в бухте 100м ГОСТ 18599-2001
194.04 ₽
100
19 404.00 ₽
Труба ПЭ80 SDR11 для х/в Дн 32х3,0 Ру12,5 (PN12,5)) нап 40С в бухте 100м ГОСТ 18599-2001
51.19 ₽
100
5 119.00 ₽
Труба ПЭ100 SDR11 для х/в Дн 110х10,0 Ру16 (PN16) нап 40С в бухте 100м ГОСТ 18599-2001
580.27 ₽
2736
1 587 618.72 ₽
Ваша скидка:10%
ИТОГО:1 612 141.72 ₽
ИТОГО СО СКИДКОЙ:1 450 927.55 ₽
ОЧИСТИТЬ КОРЗИНУ
ОФОРМИТЬ ЗАКАЗ

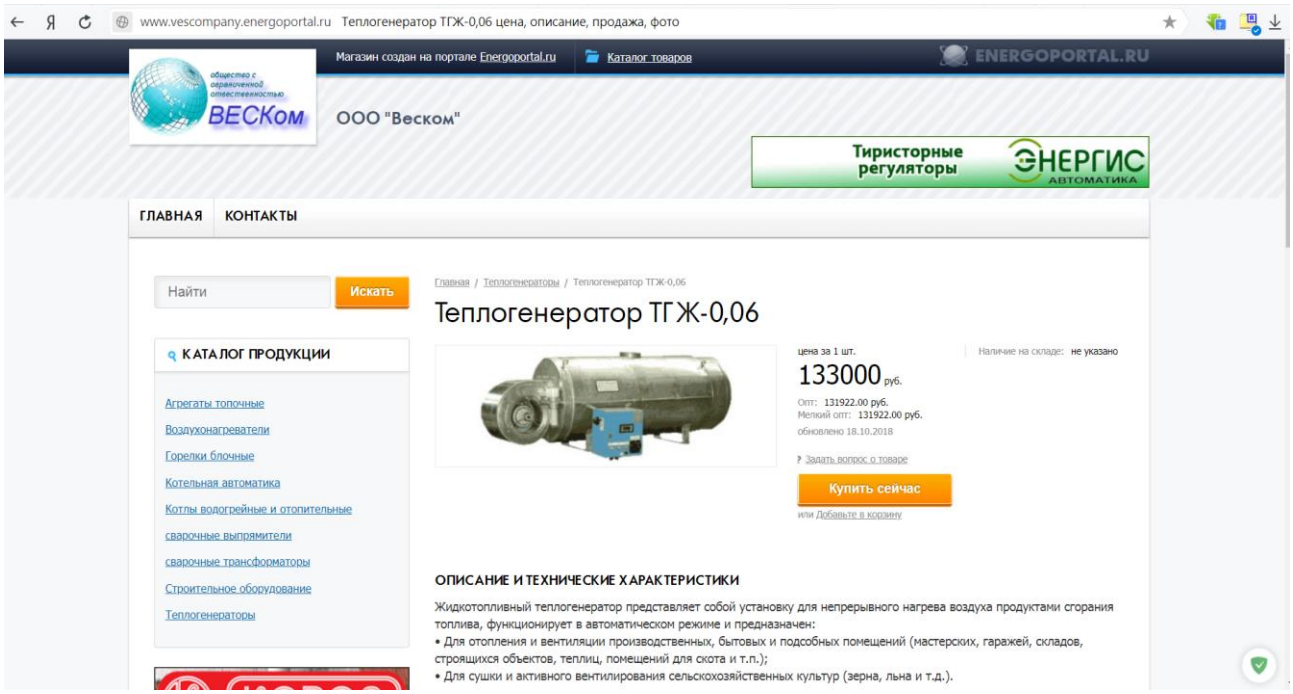

https://www.okgbi.ru/personal/cart/
Каталог товаров
О компании
Производство
Доставка и оплата
Акции
Контакты
Войти
4 товара на 7 462 ₽
К-10-9
В избранное
Количество
Цена за штуку
1 993 ₽
Итого:
1 993 ₽
ПД-10 (ТУ)
1 404 ₽
1 404 ₽
П-15 (ТУ)
3 067 ₽
3 067 ₽
К-1а (опорное кольцо)
998 ₽
998 ₽
Отправьте нам сообщение
Не защищено | gbi4.ru/elementy-ograzhdenij/stolby/sv-95-1.html
ЖБИ4
5074444@mail.ru
Телефон отдела сбыта
8 (495) 507-4444
Ежедневно с 9:00 до 21:00
КАТАЛОГ
О КОМПАНИИ
ПРАЙС-ЛИСТ
АВТОТРАНСПОРТ
ПОСРЕДНИКАМ
ПРОИЗВОДСТВО
СТАТЬИ О ЖБИ
КОНТАКТЫ
Умный поиск
Найти
Колодцы
Элементы благоустройства территорий и дорог
Лотки и покрытия
Элементы коллекторных сооружений
Унифицированные сборные и водопропускные трубы
Трубы
Плиты перекрытий
Элементы фундамента
Лестничные ступени, марши и площадки
Перемычки, ригели, прогоны
Элементы ограждений
Панели заборов и стаканы
Столбы
КОРЗИНА
КАК КУПИТЬ
Главная › Элементы ограждений › Столбы › СВ-95-1
Столб освещения СВ-95-1 >>
Характеристики
L, см 950
B, см 15/17
H, см 17/24
Масса, кг 750
Норма загрузки, шт 33
Изделие
Цена оптовая с НДС
Ед. изм.
Кол-во
СВ-95-1
5 300
руб./шт.
При покупке изделий, соблюдайте технические условия эксплуатации
Заказ товара
Спрашивайте! Мы сейчас онлайн.
jivosite



volgaselmash.ru Тонельный вентилятор Munters


moskva.energo-motors.com Дизельная электростанция (ДЭС) SDMO V350C2 купить в Москве | Цена на дизель генератор (ДГУ) SDMO V350C2
На этой странице самая низкая цена на Дизельный генератор SDMO V 275C2 (по данным Яндекс.Маркета)
Еще предложения
О КОМПАНИИ
ДОСТАВКА
ГАРАНТИЯ
РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ
ДЛЯ ТЕНДЕРОВ
СКЛАД
КОНТАКТЫ
sales@energo-motors.com
ГЕНМОТОРС
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК
Отправить заявку
Например AKSA AD275
Москва
улица Подольских Курсантов, 17к2
пн-пт 9.00-18.00
8 (800) 775-75-61
Бесплатно по России
Дизельные генераторы
Газопоршневые электростанции
ИБП
Двигатели и запчасти
Доп. оборудование
Услуги
Дизельный генератор (электростанция) SDMO V350C2
Двигатель:
Volvo Penta TAD1341GE
Подробнее
Производитель:
SDMO
Основная мощность:
254 кВт / 318 кВА
Резервная мощность:
280 кВт / 350 кВА
Напряжение:
400/230 В
Стоимость:
2 921 280 руб.
3 651 600 руб.
ОФОРМИТЬ ЗАКАЗ
К СРАВНЕНИЮ
Варианты исполнения (выбирая модификацию меняется цена)
Открытый
Контейнер
Кожух
Передвижные
www.m-energy.ru Контейнер ПБК-5 ТСС: описание, фото, цена — «Мобильная Энергия»
Более выгодная цена на Контейнер ПБК-3 3000x2300x2350 базовая комплектация в магазине tss150.ru — 346 900 руб.
Посмотреть
Экономия 68 100 руб.
Еще предложения


МОБИЛЬНАЯ ЭНЕРГИЯ
ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ИНЖИНИРИНГОВЫЙ ХОЛДИНГ
8(495)221-0880
ПН-ПТ 09:00-20:00
info@m-energy.ru
Корзина (0)
О КОМПАНИИ
МАГАЗИНЫ
ДОСТАВКА
УСЛУГИ
СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР 24 ч.
ФОТО ОТГРУЗКИ
КОНТАКТЫ
Поиск
КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ
Электростанции
Аренда электростанций
Услуги
ИБП
Стабилизаторы напряжения
Дополнительно
Строительное оборудование
Сварочное оборудование
Садовая техника
Тепловое оборудование
Компрессоры
Мотопомпы
НАШИ ОТГРУЗКИ ЗА 25.10.2018 (нажмите на фото, чтобы смотреть галерею):
RICARDO
РАСПРОДАЖА ДИЗЕЛЬНЫХ ГЕНЕРАТОРОВ ИЗ НАЛИЧИЯ СКИДКИ ДО 30%!
КОНТЕЙНЕР ПБК-5 ТСС
Марка: ТСС
Страна: Россия
Цена: 415 000 руб.
5 971 $ | 5 155 €
Купить
Технические характеристики
Модель
Контейнер ПБК-5
Производитель
ТСС
Страна производства
Россия
Термоизоляция, С
Звукоизоляция, дБ
Рейтинг:


www.vescompany.energoportal.ru Теплогенератор ТГЖ-0,06 цена, описание, продажа, фото
Магазин создан на портале Energoportal.ru
Каталог товаров
ENERGOPORTAL.RU
ВЕСКом
ООО "Веском"
Тиристорные регуляторы
ЭНЕРГИС АВТОМАТИКА
ГЛАВНАЯ
КОНТАКТЫ
Найти
Искать
КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ
Агрегаты топочные
Воздухонагреватели
Горелки блочные
Котельная автоматика
Котлы водогрейные и отопительные
сварочные выпрямители
сварочные трансформаторы
Строительное оборудование
Теплогенераторы
Главная / Теплогенераторы / Теплогенератор ТГЖ-0,06
Теплогенератор ТГЖ-0,06
цена за 1 шт.
133000 руб.
Опт: 131922.00 руб.
Мелкий опт: 131922.00 руб.
обновлено 18.10.2018
Задать вопрос о товаре
Купить сейчас
или Добавьте в корзину
Наличие на складе: не указано
ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Жидкотопливный теплогенератор представляет собой установку для непрерывного нагрева воздуха продуктами сгорания топлива, функционирует в автоматическом режиме и предназначен:
• Для отопления и вентиляции производственных, бытовых и подсобных помещений (мастерских, гаражей, складов, строящихся объектов, теплиц, помещений для скота и т.п.);
• Для сушки и активного вентилирования сельскохозяйственных культур (зерна, льна и т.д.).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

01 июля 2004 г.
дата выдачи

0047
номер свидетельства

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

«Аудит-Интеллект»

ИНН 7734188479
119313, г. Москва, Ленинский пр-т, д.87 офис 256

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Президент НП «СМАО» М.А. Федотова

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	**ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90196/7** СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	13 декабря 2017 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО «Аудит-Интеллект»** 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д.34, оф.1, пом.1-18 ИНН: 7734188479
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2018 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2018 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет:100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 31 500.00 руб. (Тридцать одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что; - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность

	Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Аудит-Интеллект»**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Генерального директора, Норкиной Марины Симовны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции №3 Антонникова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9499/14 от "08" декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90075/6
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Анна Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4509 № 143524, выдан 18.10.2007г.

Отделением по району Алтуфьевский ОУФМС России по г. Москве в СВАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2008г., регистрационный № 003013

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 17 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023542 *

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	**ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/7** СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г.Москва	13 декабря 2017 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Смирнова Анна Владимировна** Адрес регистрации или ИНН: 771504202805
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **12 725.00 руб. (Двенадцать тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000316-1 « 10 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Смирновой Анне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 10 » октября 2017 г. № 15

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » октября 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004915-2 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Смирновой Анне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «15» марта 2018 г. № 54

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Аудит-Интеллект"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Смирнова Анна Владимировна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «17» января 2008г.
за регистрационным № 003013

Дата выдачи «10» апреля 2015г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718876

Настоящий диплом выдан Степуриной Анне Владимировне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „05" апреля 2004 г. по „19" апреля 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „19" апреля 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Степуриной Анны Владимировны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2005

МПФ Гознака, 1996.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Полянская Василина Руслановна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 337234, выдан 09.03.2006г.
ОВД Люблино гор. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 25 » апреля 2014г., регистрационный № 008979
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 25 » апреля 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023770

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404045

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0088

Город

Москва

Дата выдачи

07 февраля 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ПОЛЯНСКАЯ

Василина Руслановна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

07 февраля 2014 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Полянской Василины Руслановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Полянская Василина Руслановна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «25» апреля 2014г.
за регистрационным № 008979

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 апреля 2017 г.

Дата составления выписки «25» апреля 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70025/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Полянская Василина Руслановна

Адрес регистрации: *г. Москва, ул. Гурьянова, д.4, корп.2, кв.334*

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: *30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*
Лимит ответственности на один страховой случай: *30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.*

Франшиза: *не предусмотрена.*

Территория страхового покрытия: *РФ*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» марта 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «25» марта 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»
_____ Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 09 марта 2017г.
г. Москва

Страхователь:
Полянская Василина Руслановна
_____ Полянская В.Р.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004916-1 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Полянской Василине Руслановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «15» марта 2018 г. № 54

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010799-2 «17» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Полянской Василине Руслановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «17» апреля 2018 г. № 60

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» апреля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Никитин Роман Геннадьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4515 № 453688, выдан 12.04.2016г.
Отделением УФМС России по гор. Москве в г. Троицк

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 30 » мая 2008г.. регистрационный № 004524
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 09 » октября 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0024487 *

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004524 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004524 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Никитин Роман Геннадьевич**
Паспортные данные: Сер. 6602 №551058 выдан Заднепровским РОВД гор. Смоленска (код подразделения - 672-003) 15.07.2002

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 от 07.04.2017г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахователя 1:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 525141/93/16 от 08.11.2016г. и № 3214/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001836-1 « 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Никитину Роману Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 29 » декабря 2020 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004919-2 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Никитину Роману Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «15» марта 2018 г. № 54

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Никитина Романа Геннадьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Никитин Роман Геннадьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «30» мая 2008г.
за регистрационным № 004524

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 июня 2017 г.

Дата составления выписки «01» июня 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3982 ПП-АНХ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 848479

Настоящий диплом выдан Никитину Роману Геннадьевичу

в том, что он(а) с "25" сентября 2006 г. по "28" апреля 2007 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственной академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2007 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Никитина Романа Геннадьевича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Москва Год 2007

МПФ Гознака. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2544 СВ-АНХ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Никитину Роману Геннадьевичу

в том, что он(а) с 23 апреля 2016 г. по 16 июня 2016 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственной академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по программе "Дополнительное профессиональное образование" квалификации "Оценочная деятельность"

в объеме 104 (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Специальные дисциплины	32	
Итоговый экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) не проходил (наименование предприятия, организации)

выполнил(а) итоговую работу на тему не выполнял (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

М.П.

Город Москва Год 2016

МПФ Гознака. 1996.