ОТЧЕТ №25-122-Н

об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а.

Заказчик Отчета	ООО «Группа компаний Русский полимер»
Исполнитель Отчета	Частнопрактикующий оценщик Сабитова Динара Илшатовна
Основание для проведения оценки	Договор №25-122-Н от 10.06.2025 г. Задание на оценку к Договору №25-122-Н от 10.06.2025 г.
Цель проведения оценки	Определение стоимости прав на объект оценки
Дата оценки	27.06.2025
Дата составления Отчета об оценке	27.06.2025

2025 г.

Структура Отчета

Основные факты и выводы 3
Термины и определения 5
1 Задание на оценку 7
2 Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе 9
2.1 Заказчик 9
2.2 Исполнитель 9
3 Сведения об Отчете 11
3.1 Дата составления и порядковый номер Отчета 11
3.2 Форма Отчета 11
3.3 Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки 11
3.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности 11
4 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
4.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
4.3 Характеристика местоположения объекта оценки 19
4.3.1 Краткая характеристика Московской области 19
5 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 24
5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки 24
5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 30
5.3 Обзор рынка земельных участков 33
5.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области. 35
5.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 40
5.6 Основные выводы 41
6 Анализ наиболее эффективного использования 43
7 Процесс оценки 44
7.1 Порядок проведения оценочных работ 44
7.2 Инспекция объекта оценки 44
7.3 Методология оценки недвижимого имущества 44
7.4 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода 47
7.4.1 Определение рыночной стоимости земельных участков. 47
Определение рыночной стоимости земельного участка. 50
7.5 Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода. 60
7.5.1 Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства. 60
7.5.2 Определение рыночной стоимости неотделимых улучшений. 67
7.6 Согласование результатов 85
8 Итоговое заключение 86
9 Приложения 87

Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя		
Сведения об Отчете			
Основание для проведения оценки	Договор №25-122-Н от 10.06.2025 г. на оказание услуг по оценке стоимости имущества между Заказчиком – ООО «Группа компаний Русский полимер» в лице конкурсного управляющего Нигматуллиной Регины Равилевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Москва от 16.04.2025 г. по делу №А40-218104/23-109-452 Б, и Исполнителем – Частнопрактикующий оценщик Сабитова Динара Илшатовна; Задание на оценку к договору №25-122-Н от 10.06.2025 г.		
Дата составления Отчета	27.06.2025		
Порядковый номер Отчета	25-122-Н		
Цель оценки	Определение стоимости прав на объект оценки		
Вид определяемой стоимости	Рыночная		
Дата определения стоимости объекта оценки	27.06.2025		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора купли-продажи		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Имущественный комплекс, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а, в составе:		
Состав объектов недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;		
	-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;		
	-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды		
	– Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества		
Характеристики объектов недвижимости и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	-Выписки из ЕГРН - Договор купли-продажи -Инвентаризационные карточки -Балансовая справка.		
Права на объекты недвижимости, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности		
Правоустанавливающие документы	-Выписки из ЕГРН - Договор купли-продажи -Инвентаризационные карточки -Балансовая справка.		
Правообладатель	См. Таблица 6		
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	См. Таблица 6		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб., округленно			
Наименование подхода	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;	25 200 847,86	Не применялся	Не применялся
-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;	28 153 662,18	Не применялся	Не применялся
-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды	Не применялся	28 145 647,75	Не применялся
– Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества	6 231 828,56	Не применялся	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			
Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.			

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а по состоянию на 27.06.2025 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. РФ (округл) с учетом НДС
- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;	**25 200 847,86**
-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;	**28 153 662,18**
-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды	**28 145 647,75***
– Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества	**6 231 828,56**
ИТОГО	**87 731 986,35**
ИТОГО (округл)	**87 732 000,00**

***Согласно НК РФ не облагается НДС**

Термины и определения

К объектам оценки относятся*:*

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

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимого имущества являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, жилые и нежилые помещения; имущественные комплексы;
- объекты незавершенного строительства и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции – временной интервал с даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

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

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

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Договор аренды – основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;
- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;
- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;
- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Рыночная арендная плата **–** расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ).

Право хозяйственного ведения – способ осуществления хозяйственной деятельности государственными и муниципальными унитарными предприятиями с вверенным им имуществом, при котором предприятие владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в соответствии с условиями, предметом и целями деятельности, установленными собственником при передаче имущества предприятию.

Объект аренды – это движимое и недвижимое имущество, сдаваемое в аренду, в процессе использования не теряющее своих потребительских свойств.

1 Задание на оценку

Задание на оценку к договору №25-122-Н от 10.06.2025 г.

Настоящим ООО «Группа компаний Русский полимер» в лице конкурсного управляющего Нигматуллиной Регины Равилевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Москва от 16.04.2025 г. по делу №А40-218104/23-109-452 Б, с одной стороны поручает, и Сабитова Динара Илшатовна (ИНН 162802557680), именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, принимает на себя обязательства во исполнении Договора на оказание услуг по проведению оценки №25-122-Н от 10.06.2025 г. оказать услуги по оценке следующего объекта:

1. Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей): имущественный комплекс, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а., в составе:

№ п/п	Характеристика объектов недвижимости
1	- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;
2	-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;
3	-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды
4	- неотделимые улучшения о объекты движимого имущества

2. Имущественные права на объект недвижимости: собственность

3. Права на объект оценки, учитываемых при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: право собственности

4. Ограничение (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: Отсутствует.

5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Перечень документов, содержащих характеристики объекта оценки:

- -Выписки из ЕГРН
- - Договор купли-продажи
- -Инвентаризационные карточки
- -Балансовая справка.

6. Цель оценки: определение стоимости прав на объект оценки для заключения договора купли-продажи согласно ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. Предполагаемое использование результатов оценки: Для заключения договора купли-продажи.

9. Вид стоимости: рыночная.

10. Предпосылки стоимости:

10.1 Предполагается сделка с объектом оценки;

10.2 Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

10.3 Дата оценки: по состоянию на дату осмотра;

10.4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование;

10.5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

11. Специальные допущения, иные существенные допущения, на которых должна основываться оценка:

11.1 Оценку проводить с учетом состояния объекта оценки на дату осмотра.

11.2 Указание возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не предусмотрено заданием на оценку и целью настоящей оценки. Перед Оценщиком стояла задача определить итоговые результаты оценки стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала

11.3 При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

12. Ограничения оценки: отсутствуют.

13. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: 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. Отчет может быть использован только для тех целей, которые указаны в задании на оценку. Распространение

информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

14. **Форма составления отчета об оценке:** на бумажном носителе.

15. **Иная информация:**

15.1 Вид предоставления результатов оценки – в рублях Российской Федерации.

2 Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе

2.1 Заказчик

Заказчиком оценки является ООО «Группа компаний Русский полимер». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 2. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Русский полимер»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «ГК Русский полмер»
Место нахождения	117403, город Москва, Мелитопольская ул, д. 1 к. 2
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1165027051925
Дата присвоения ОГРН	01.03.2016 г
ИНН	5027237990
КПП	772401001
Конкурсный управляющий	Нигматуллина Регина Равилевна, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Москва от 16.04.2025 г. по делу №А40-218104/23-109-452 Б

2.2 Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является частнопрактикующий оценщик Сабитова Динара Илшатовна.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Сабитова Динара Илшатовна	Профессиональный оценщик (Диплом ЧОУ ВО «Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирясова (ИЭУП)» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № КИУ 000000005530 от 31.05.2019г. (Регистрационный номер ДП-988-2019-К). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №034955-1 от 11 мая 2023г. (021502-КА1) Действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2846 от 16.12.2020г. Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций). Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/2711166127 от 06.11.2024 г. выдан САО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей Номер контактного телефона: +7 (950) 321-94-14 Почтовый адрес: 420081, РТ, г. Казань, ул. Кариева, д. 6, кв. 23 Адрес электронной почты: Sabitova.dinara@gmail.com Стаж работы в оценочной деятельности с 2017 г.

Копии страхового полиса гражданской ответственности, свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщика представлены в Приложении «Документы Исполнителя и оценщиков Исполнителя» к настоящему Отчету.

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним

организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указана далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

3 Сведения об Отчете

3.1 Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 25-122-Н.
Дата составления Отчета – 27.06.2025.

3.2 Форма Отчета

Настоящий Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости ФСО №7», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

3.3 Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки

1. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком.
3. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Настоящая оценка проведена в допущении, что вся информация, содержащаяся в документах, предоставленных представителем Заказчика для проведения настоящей оценки, датированных после даты проведения настоящей оценки, отражает характеристики объекта оценки на дату оценки.

3.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости ФСО №7», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

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

Отчет также выполнен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол от 07.11.2022 № 60/2022 г.).

4 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

В ходе проведения работ по оценке были предоставлены и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

- -Выписки из ЕГРН
- - Договор купли-продажи
- -Инвентаризационные карточки
- -Балансовая справка.

Копии документов представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

Анализ предоставленных данных и документов, проведенный оценщиком, позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является имущественный комплекс, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а:

Таблица 4. Перечень объектов недвижимого имущества

№ п/п	Характеристика объектов недвижимости
1	- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;
2	-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;
3	-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9
4	-Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества

Таблица 5. Перечень объектов входящих в неотделимые улучшения и объекты движимого имущества:

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Вибрационный сигнализатор уровня VEGAVIB 61 VB61.LXAGCRA6X, БП-000002, 03.11.2017	41 350,00	03.11.2017
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 5мм. д. 2100мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000003, 14.09.2017	40 081,04	14.09.2017
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 8мм. д. 2400мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000004, 14.09.2017	185 003,71	14.09.2017
КТПНу-ТК-К 1000/10/0,4, БП-000007, 01.07.2017	2 796 610,17	01.07.2017
Кран 40 №1, БП-000016, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран-балка 28.07.2023	1 352 400,00	28.07.2023
Электрокотел 28.07.2023	12 400,00	28.07.2023
калорифер 28.07.2023	273 000,00	28.07.2023
тепловая завеса 28.07.2023	58 320,83	28.07.2023
Котел DeDietrich, БП-000010, 07.07.2023	925 543,33	07.07.2023
Насос циркуляционный Тайфун №1, БП-000011, 07.07.2023	18 534,17	07.07.2023
Кран 50 №1, БП-000012, 07.07.2023	933,33	07.07.2023
Труба полипропилен №162, БП-000253, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №73, БП-000164, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Котел Euronord, БП-000013, 07.07.2023	237 916,67	07.07.2023
Котел Riello, БП-000014, 07.07.2023	715 315,83	07.07.2023
Насос циркуляционный №1, БП-000015, 07.07.2023	6 302,50	07.07.2023
Бак 200 л, БП-000017, 07.07.2023	25 735,83	07.07.2023
Запорный кран, БП-000018, 07.07.2023	88 117,92	07.07.2023
Труба полипропилен №6, БП-000097, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №1, БП-000019, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №155, БП-000246, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №66, БП-000157, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №1, БП-000020, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Запорный кран, БП-000021, 07.07.2023	88 117,91	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Радиатор отопления №35, БП-000067, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №36, БП-000068, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №37, БП-000069, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №2, БП-000034, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №38, БП-000070, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №39, БП-000071, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №40, БП-000072, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №41, БП-000073, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №42, БП-000074, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №43, БП-000075, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №44, БП-000076, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №45, БП-000077, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №46, БП-000078, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №47, БП-000079, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №12, БП-000044, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №48, БП-000080, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №49, БП-000081, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №50, БП-000082, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №51, БП-000083, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №52, БП-000084, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №53, БП-000085, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №54, БП-000086, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №55, БП-000087, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №56, БП-000088, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №57, БП-000089, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №58, БП-000090, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №59, БП-000091, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №60, БП-000092, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №2, БП-000093, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №3, БП-000094, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №4, БП-000095, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №5, БП-000096, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №7, БП-000098, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №8, БП-000099, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №9, БП-000100, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №10, БП-000101, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №11, БП-000102, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №12, БП-000103, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №13, БП-000104, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №14, БП-000105, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №15, БП-000106, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №16, БП-000107, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №17, БП-000108, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №18, БП-000109, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №19, БП-000110, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №20, БП-000111, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №21, БП-000112, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №22, БП-000113, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №23, БП-000114, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №24, БП-000115, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №25, БП-000116, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №26, БП-000117, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №27, БП-000118, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №30, БП-000062, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Труба полипропилен №28, БП-000119, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №29, БП-000120, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №30, БП-000121, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №31, БП-000122, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №121, БП-000212, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №32, БП-000123, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №122, БП-000213, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №33, БП-000124, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №123, БП-000214, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №34, БП-000125, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №124, БП-000215, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №35, БП-000126, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №125, БП-000216, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №36, БП-000127, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №126, БП-000217, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №37, БП-000128, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №179, БП-000270, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №127, БП-000218, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №38, БП-000129, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №39, БП-000130, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №129, БП-000220, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №40, БП-000131, 07.07.2023	74,17	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Труба полипропилен №130, БП-000221, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №41, БП-000132, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №131, БП-000222, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №42, БП-000133, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №132, БП-000223, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №43, БП-000134, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №133, БП-000224, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №44, БП-000135, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №134, БП-000225, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №45, БП-000136, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №135, БП-000226, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №46, БП-000137, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №136, БП-000227, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №47, БП-000138, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №189, БП-000280, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №137, БП-000228, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №48, БП-000139, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №49, БП-000140, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №139, БП-000230, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №50, БП-000141, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №140, БП-000231, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №51, БП-000142, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №141, БП-000232, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №52, БП-000143, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №142, БП-000233, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №53, БП-000144, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №143, БП-000234, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №54, БП-000145, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №144, БП-000235, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №55, БП-000146, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №145, БП-000236, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №56, БП-000147, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №146, БП-000237, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №57, БП-000148, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №199, БП-000290, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №147, БП-000238, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №58, БП-000149, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №59, БП-000150, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №149, БП-000240, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №60, БП-000151, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №150, БП-000241, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №61, БП-000152, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №151, БП-000242, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №62, БП-000153, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №152, БП-000243, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №63, БП-000154, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №153, БП-000244, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №64, БП-000155, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №154, БП-000245, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №65, БП-000156, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №156, БП-000247, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №67, БП-000158, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №157, БП-000248, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №68, БП-000159, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №69, БП-000160, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №159, БП-000250, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №70, БП-000161, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Радиатор отопления №21, БП-000053, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №160, БП-000251, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №71, БП-000162, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №161, БП-000252, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №72, БП-000163, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №163, БП-000254, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №74, БП-000165, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №164, БП-000255, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №75, БП-000166, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №165, БП-000256, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №76, БП-000167, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №166, БП-000257, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №77, БП-000168, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №19, БП-000051, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №78, БП-000169, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №79, БП-000170, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №80, БП-000171, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №81, БП-000172, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №82, БП-000173, 07.07.2023	74,16	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Труба полипропилен №83, БП-000174, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №84, БП-000175, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №85, БП-000176, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №86, БП-000177, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №87, БП-000178, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №88, БП-000179, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №89, БП-000180, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №90, БП-000181, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №91, БП-000182, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №5, БП-000037, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №92, БП-000183, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №93, БП-000184, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №94, БП-000185, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №95, БП-000186, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №96, БП-000187, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №97, БП-000188, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №98, БП-000189, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №103, БП-000194, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №99, БП-000190, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №34, БП-000066, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Кран 40 №4, БП-000024, 07.07.2023	941,66	07.07.2023
Труба полипропилен №104, БП-000195, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №100, БП-000191, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №101, БП-000192, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №102, БП-000193, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №105, БП-000196, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №106, БП-000197, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №107, БП-000198, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №108, БП-000199, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №109, БП-000200, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №110, БП-000201, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №111, БП-000202, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №112, БП-000203, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №113, БП-000204, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №114, БП-000205, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №115, БП-000206, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Кран 40 №6, БП-000026, 07.07.2023	941,66	07.07.2023
Труба полипропилен №116, БП-000207, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №117, БП-000208, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №118, БП-000209, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №119, БП-000210, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №120, БП-000211, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №180, БП-000271, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №128, БП-000219, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №190, БП-000281, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №138, БП-000229, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №200, БП-000291, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №148, БП-000239, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №158, БП-000249, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №167, БП-000258, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №168, БП-000259, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №169, БП-000260, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №170, БП-000261, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №171, БП-000262, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №172, БП-000263, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №173, БП-000264, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №174, БП-000265, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №175, БП-000266, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №176, БП-000267, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №177, БП-000268, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №178, БП-000269, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №181, БП-000272, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №182, БП-000273, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №183, БП-000274, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №184, БП-000275, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №185, БП-000276, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №186, БП-000277, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №187, БП-000278, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №188, БП-000279, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №191, БП-000282, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №192, БП-000283, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №193, БП-000284, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №194, БП-000285, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №195, БП-000286, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №196, БП-000287, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №197, БП-000288, 07.07.2023	74,17	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Труба полипропилен №198, БП-000289, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Радиатор отопления №32, БП-000064, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Кран 40 №2, БП-000022, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Радиатор отопления №33, БП-000065, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Кран 40 №3, БП-000023, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран 40 №5, БП-000025, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран 40 №7, БП-000027, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран 40 №8, БП-000028, 07.07.2023	941,66	07.07.2023
Насос циркуляционный Тайфун №2, БП-000029, 07.07.2023	18 534,16	07.07.2023
Насос циркуляционный №2, БП-000030, 07.07.2023	6 302,50	07.07.2023
Кран 50 №2, БП-000031, 07.07.2023	933,33	07.07.2023
Кран 50 №3, БП-000032, 07.07.2023	933,34	07.07.2023
Кран 50 №4, БП-000033, 07.07.2023	933,33	07.07.2023
Радиатор отопления №3, БП-000035, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №4, БП-000036, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №6, БП-000038, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №7, БП-000039, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №8, БП-000040, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №9, БП-000041, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №10, БП-000042, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №11, БП-000043, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №13, БП-000045, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №14, БП-000046, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №15, БП-000047, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №16, БП-000048, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №17, БП-000049, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №18, БП-000050, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №20, БП-000052, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №22, БП-000054, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №23, БП-000055, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №24, БП-000056, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №25, БП-000057, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №26, БП-000058, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №27, БП-000059, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №28, БП-000060, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №29, БП-000061, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №31, БП-000063, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023

Характеристики объекта оценки приняты на основании визуального осмотра, документации, предоставленной Заказчиком, и переговоров с представителями Заказчика.

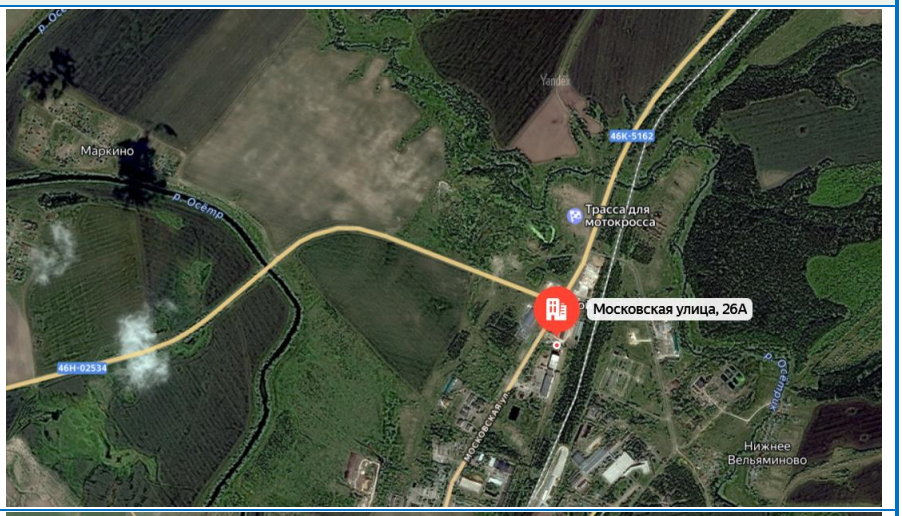
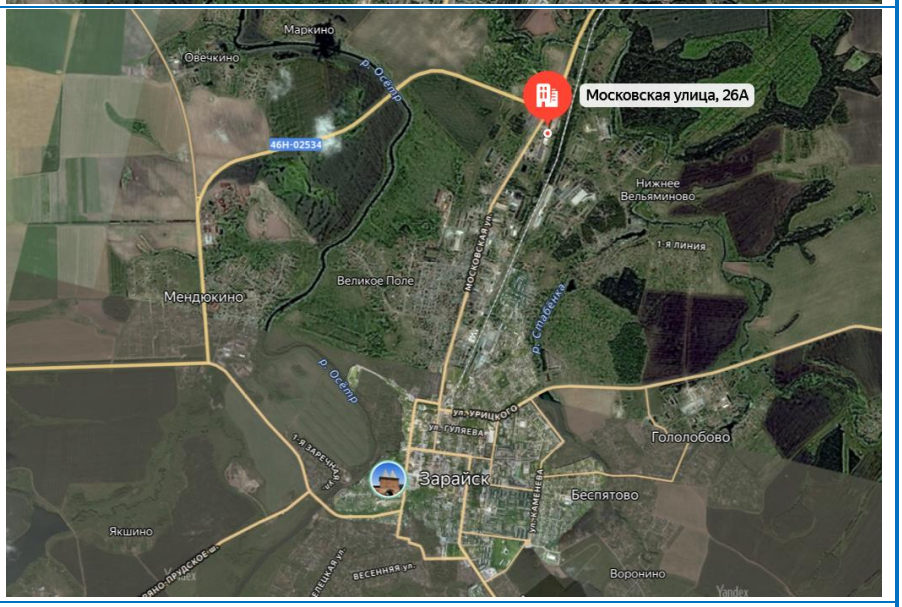
Перечень документов и информация, на основании которых проведена оценка, представлен выше в п. 4.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

Более подробное описание и краткие характеристики объектов недвижимости представлены в следующих таблицах.

Таблица 6. Характеристика объектов недвижимости

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	См. Таблица 6
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	-Выписки из ЕГРН - Договор купли-продажи -Инвентаризационные карточки -Балансовая справка.
Субъект права	См. Таблица 6
Описание местоположения[1]	
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Москов-ская, д. 26а
Ближайшая остановка общественного транспорта	Менее 1 км. Остановка общественного транспорта «Элеватор»
Характеристика местоположения	Объект расположен в зоне автомагистрали
Плотность застройки	Средняя
Характеристика транспортной доступности	Местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, доступ к объектам возможен на личном и общественном транспорте, подъезд осуществляется с ул. Московская

[1] Характеристики местоположения определены на основании данных Яндекс карт (https://maps.yandex.ru) и экспертного мнения оценщика.

Наименование показателя	Значение показателя
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты	
Локальное расположение объекта оценки на фрагменте карты	
Первоначальная стоимость, руб.	Представлено в Приложении настоящего Отчета
Остаточная стоимость, руб.	Представлено в Приложении настоящего Отчета
Основные параметры нежилых помещений	
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а
Текущее использование	Используется по назначению
Материал стен	Кирпич/бетон
Первоначальная стоимость, руб.	Представлено в Приложении настоящего Отчета
Остаточная стоимость, руб.	Представлено в Приложении настоящего Отчета

Ниже представлена информация о собственниках объектов оценки и установленных ограничениях или обременениях. Стоит отметить, что расчеты проводились с допущением об отсутствии ограничений.

Таблица 7. Информация о собственниках и наличии обременений/ограничений

Наименование объекта оценки	Правообладатель	Наличие ограничений
- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний русский полимер» ИНН 5027237990	Запрещение регистрации
-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний русский полимер» ИНН 5027237990	Запрещение регистрации

Наименование объекта оценки	Правообладатель	Наличие ограничений
-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9	Собственник: Комитет по управлению имуществом Зарайского района. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний русский полимер» ИНН 5027237990	Аренда. Срок действия с 16.12.2004 г 49 лет.

4.3 Характеристика местоположения объекта оценки

Объекты недвижимости расположены по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а.

4.3.1 Краткая характеристика Московской области

Моско́вская о́бласть (неофициально — Подмоско́вье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, но фактически — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

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

Московская область была образована 1 октября 1929 года постановлением Президиума ВЦИК от 14 января 1929 года. В состав области включались территории Московской, Тверской, Тульской и Рязанской губерний. Ядром области становилась Московская губерния, образованная в 1708 году.

Первоначально новый регион планировалось назвать Центрально-промышленная область, однако постановлением Президиума ВЦИК от 3 июня 1929 года название будущей области было изменено на Московскую.

Область состоит из 48 городов областного подчинения (с административными территориями или без), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 42 городских округа и 14 муниципальных округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %).

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб, 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при

этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2428,9 млрд руб). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности

Бюджет

Доходы консолидированного бюджета Московской области по данным Росстата, млрд руб. 2000—2010 годы

Бюджет Московской области на 2022 год составил:

- доходы — 759 миллиардов рублей
- расходы — 805 миллиардов рублей

Дефицит бюджета — 5,7 % от расходов. Основные статьи доходов — налоги на прибыль организаций (38,7 %) и на доходы физических лиц (35,3 %), а также акцизы (7,4 %) и безвозмездные поступления от бюджетов других субъектов РФ (9 %). Концентрация налоговой базы для субъекта не характерна (так, крупнейший налогоплательщик — ГУП «Мособлгаз» — ежегодно перечисляет в бюджет менее 1 % собственных доходов региона). Свыше 60 % расходов областного бюджета имеет социальную направленность (24 % расходов выделяется на образование, 23 % на социальную политику, 14 % на здравоохранение). Крупными статьями расходов являются также общегосударственные вопросы (15 %), национальная экономика (14 %, в том числе 9 % — дорожное хозяйство), жилищно-коммунальное хозяйство (4 %) Государственный долг Московской области на 1 января 2019 года составил 128 млрд рублей.

Существенное влияние на экономику Московской области и, в частности, на размер её бюджета оказала передача с 1 июля 2012 года части территории Московской области Москве; так, по мнению бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, в связи с расширением Москвы Московская область может ежегодно недополучать 35 млрд рублей налогов.

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения[68]. Стоимость промышленной продукции в 2018 году составила 2995,4 млрд рублей; 86,8 % приходилось на обрабатывающие производства. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города — спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2018 году — пищевая промышленность (24,6 % производимой продукции), машиностроение (22,3 %), химическая промышленность (18,3 %), металлургия (14,7 %), издательская и полиграфическая деятельность (10,5 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области — особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда»,

Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырьё. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевске, Ногинске, Орехово-Зуеве) и шерстяное (в городах Павловском Посаде, Пушкине) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

На территории области сосредоточено около половины российских наукоградов, где ведутся научно-исследовательские, опытно-конструкторские и опытно-экспериментальные разработки (Дубна, Жуковский, Королёв, Протвино, Пущино и другие). Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфорные заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилок»).

Энергетика

Московская энергосистема является частью Объединённой энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области. Ключевые особенности Московской энергосистемы — жёсткая экологическая политика, высокая концентрация генерирующих мощностей на небольшой площади, преобладание в структуре генерирующих мощностей тепловых электростанций (свыше 80 %). Общая установленная мощность электростанций области в 2010 году составляла 8,2 МВт[175]. Электроэнергию вырабатывают: Шатурская ГРЭС (1500 МВт), Дзержинская ТЭЦ № 22 (1300 МВт), ТЭЦ-27 (1060 МВт), пиковые Загорская ГАЭС (1200 МВт) и Электрогорская ГРЭС (623 МВт), Каширская ГРЭС (410 МВт), а также несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт. Несмотря на большие абсолютные показатели производства электроэнергии, область является импортёром электроэнергии: в 2010 году производство составляло 30,1 млрд кВт•ч, потребление значительно его превышало (45,4 млрд кВт•ч); в структуре потребления основными потребителями являются обрабатывающие производства и население.

Газораспределительную систему Московской области эксплуатирует ГУП МО «Мособлгаз»; это же предприятие поставляет природный газ населению; магистральные газопроводы эксплуатирует ООО «Газпром трансгаз Москва». Компания «Газпром межрегионгаз Москва» является основным поставщиком природного газа, на независимых поставщиков приходится не более 15 % поставок. В 2006—2010 годах потребление природного газа в Московской области составило более 108 млрд м3, общий уровень газификации области в 2010 году превысил 90 %.

Московская область обладает одной из наиболее развитых в России систем нефтепродуктообеспечения; ежегодно в область ввозится 2,5—3 млн т автомобильного бензина и около

1,5 млн т дизельного топлива, аэропорты региона — крупнейшие в стране потребители авиационного керосина. Транспортировкой и реализацией нефтепродуктов в области занимается ОАО «Мостранснефтепродукт» обслуживающий кольцевой нефтепродуктопровод, с помощью которого перераспределяются потоки поступающего с Московского, Рязанского и Нижегородского нефтеперерабатывающих заводов топлива. В 2010 году в области действовало 1,3 тыс. коммерческих автозаправочных станций и комплексов; реализацией нефтепродуктов в Московской области занимаются почти все крупные нефтяные компании России («Роснефть», «Татнефть», «Газпром нефть», ТНК-ВР, «Лукойл»).

Сфера услуг

Торговля, финансовые услуги и туризм

В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шёл процесс активного развёртывания землеёмких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области; был построен ряд крупных (площадью до 50 тыс. м2) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля — в большинстве районных центров действуют магазины крупных сетей «Пятёрочка», «Магнит» и др. Офисы многочисленных фирм, оказывающих разнообразные услуги, ориентированные на населения Москвы и области, расположились в ближайших в Москве районах; в области расположено много складских и логистических центров.

Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 году в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала. Суммарный размер вкладов физических и юридических лиц (в 2011 году — 443,8 млрд руб.) — третий по величине в России (после Москвы и Санкт-Петербурга). Средний размер вклада на рублёвых счетах в Сберегательном банке РФ 2011 году составил 19,3 тыс. руб. (3-е место в Российской Федерации).

В области также развита индустрия туризма; в 2013 году на территории субъекта действовало свыше 180 гостиниц и более 800 турфирм, число посетивших область туристов в 2019 году достигло 15 млн (из них 2 млн — иностранных). Курортно-оздоровительный комплекс Московской области включает свыше 1700 объектов рекреации (санаториев, домов отдыха, пансионатов, детских оздоровительных лагерей и др.). В окрестностях Яхромы, на склонах Клинско-Дмитровской гряды, действуют горнолыжные курорты («Волен», «Яхрома», «Сорочаны»); в области насчитывается более 10 горнолыжных комплексов[184]. В Московской области функционирует ряд спортивно-развлекательных парков («Дракино» в Серпуховском районе, «Огниково» в Истринском и др.). С 2000-х годов началось строительство таких современных комплексов отдыха как загородные отели, специализирующиеся на SPA-услугах, и дачные отели. Одним из крупнейших проектов в сфере туризма является строительство тематического парка «Россия» в городском округе Домодедово. Важнейшей проблемой туристической сферы в Московской области является недостаточное развитие туристической инфраструктуры — в частности, недостаточное количество объектов питания, хороших подъездных путей к достопримечательностям, малое использование историко-культурного потенциала исторических городов Московской области в целях туризма.

Связь и СМИ

Основная часть области охвачена передатчиками Останкинской башни. Кроме того, расположено несколько крупных радиоцентров: Балашихинский, Талдомский, Шатурский, Зарайский, Волоколамский, Электростальский, Щёлковский и Лесной, вещающие собственные наборы радио- и телеканалов. Помимо центральных каналов, в области распространяется телеканал «360°» и «Радио-1». Крупнейший областной телеканал — «360° (Подмосквье)». В ограниченном охвате вещают местные радио и телевизионные каналы («Дубна», «Вечерний Дмитров», «Коломенское ТВ» и другие). Крупнейший оператор фиксированной связи — Ростелеком, действуют также многочисленные операторы широкополосного доступа. Регион полностью охвачен мобильной связью, в субъекте работает свыше двухсот коммерческих операторов связи.

По всей Московской области сейчас насчитывается примерно 180 тысяч абонентов проводного вещания; последние передатчики нижнего УКВ-диапазона остались лишь в Наро-Фоминске, Раменском и Чехове.

На территории области действует свыше 50 информагентств, практически в каждом районном центре печатаются местные муниципальные, общественные и рекламные газеты (в 2018 году выпускалось 146 газет и журналов). Доставка периодики и корреспонденции осуществляется с помощью почтовых отделений области — 21 почтамт и 1,1 тыс. почтовых отделений (обеспеченность населения отделениями почтовой связи — 1,7 на 10 000 жителей). В Московской области был открыт первый в России автоматизированный сортировочный почтовый центр, расположенный в посёлке Львовский бывшего Подольского района и имеющий мощность до 3 млн почтовых отправлений в день.

Жилищно-коммунальное хозяйство

По объёму жилищного фонда область занимает второе место среди субъектов России после Москвы; в 2010 году общая площадь жилых помещений составила 144,6 млн м². Динамика объёма жилищного фонда представлена в нижеприведённой таблице; рост объёма жилищного фонда с 1995 года более чем в два раза обусловлен высокими темпами строительства жилья в Московской области в последние годы.

	1995	2000	2005	2010
Жилищный фонд, млн м²	123	142	164	205

На конец 2010 года на одного жителя приходилось 28,8 м² жилых помещений, что выше среднероссийского показателя (22,6 м²). Объём коммунальных услуг, предоставляемых на душу населения в Московской области, — 12,3 тыс. руб. в 2011 году — самый высокий по Центральному федеральному округу и один из самых высоких в России (в 2011 году — 8-е место). Показатели благоустройства жилого фонда в Московской области также высокие: в 2010 году 81,6 % жилых помещений обеспечено водопроводом, 86,2 % — отоплением, 73,9 % — горячим водоснабжением. 69,3 % жилых помещений газифицировано. Управление жилым помещениями по данным на конец 2010 года осуществляли 414 частных и 162 муниципальных организации, в 5 % многоквартирных домов были созданы товарищества собственников жилья. Основные проблемы жилищно-коммунального комплекса области — сильная изношенность коммунальной инфраструктуры (55 % в 2010 году; в некоторых городах и районах до 80 %), ветхое состояние сетей тепло- и водоснабжения, высокая доля убыточных предприятий жилищно-коммунального хозяйства[68].

Строительство

Московская область обладает одним из наиболее мощных в России строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тысяч организаций, в которых занято 700 тысяч человек.

В основе строительного комплекса лежит промышленность строительных материалов, представленная более чем тысячей предприятий и крупнейшая в РФ по объёмам выпускаемой продукции. Обеспеченность населения жильём в 2011 году (28,2 м² на одного жителя) в 2010 году была выше среднероссийской (22,8 м² на одного жителя). Вводимое жильё — главным образом многоэтажное, представленное комплексной застройкой городов и районов области. Отрицательно сказался на состоянии строительного комплекса области начавшийся в 2008 году финансово-экономический кризис, вследствие которого сократился объём вводимого жилья и сократились объёмы ипотечного кредитования[68]. Остро стоит проблема замороженного строительства жилья; в 2012 году в Московской области насчитывалось свыше ста объектов замороженного или прекращённого строительства, на ряде объектов имелись проблемы с подключением к инженерным коммуникациям.

Сельское хозяйство

Основная статья: Сельское хозяйство в Московской области

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию (производство овощей и столовой зелени в закрытом грунте, молока, куриных яиц, мяса бройлеров). В числе ведущих сельскохозяйственных предприятий области — агрохолдинги («Русское молоко», «Дмитровские овощи», агрокомплекс «Ногинский», «Дашковка» и другие), птицефабрики (Петелинская, Егорьевская, Ногинская, Загорская и другие

5 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

О текущей ситуации в российской экономике.[2]

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непроизводственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

[2] https://economy.gov.ru/

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли1 в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению2 в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	**1,5**	**1,9**	**1,4**	**1,1**	**0,5**	**2,7**	**4,3**	**4,5**	**3,3**	**4,3**	**5,4**	**4,1**	**5,3**	**6,2**	**5,3**	**-0,9**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**1,6**	**1,4**	**1,7**	**1,6**	**1,4**	**2,1**	**-3,2**	**-8,6**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**7,2**	**7,9**	**6,9**	**2,6**	**11,9**	**7,4**	**2,1**	**3,3**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**-2,1**	**-2,2**	**-2,1**	**-3,0**	**-4,7**	**1,9**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**	**17,3**	**23,2**	**12,9**	**-12,0**	**-16,2**
Суммарный оборот	**2,7**	**2,3**	**2,8**	**2,0**	**2,1**	**4,4**	**6,9**	**4,9**	**5,8**	**7,6**	**9,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**1,6**	**-0,7**	**-0,4**	**-2,9**	**1,2**	**0,5**	**0,9**	**0,6**	**-0,5**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**8,7**	**-**	**-**	**-**	**7,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**	**8,7**	**14,4**	**12,8**	**1,6**	**6,7**
Промышленное производство	**1,2**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	**10,1**	**10,2/ 9,7[1]**	**10,1**	**10,3**	**10,1**	**9,9**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	-	-	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**1,2**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-3,0**	**-1,0**	**-3,7**	**-4,1**	**-4,9**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,6**	**-3,1**	**1,5**
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**4,2**	**3,0**	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	**-1,0**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,8**	**-3,0**	**2,0**	**4,1**	**2,9**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.																	
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-5,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**-3,3**	**-4,2**	**-2,9**	**-4,5**	**-0,5**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,5**
в т.ч.																	
текстильные изделия	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,6	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**-1,4**	**-2,4**	**-1,0**	**-1,8**	**-2,5**	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**	**9,5**	**6,9**	**-0,2**	**-9,6**	**-2,0**
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,6	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**0,5**	**2,3**	**0,0**	**1,8**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,5**	**3,8**	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**	**9,7**	**8,9**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	17,3	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-5,8**	**-5,9**	**-5,8**	**-6,1**	**-7,7**	**-3,1**	**4,4**	**3,3**	**2,7**	**3,9**	**9,2**	**0,9**	**2,6**	**3,5**	**2,2**	**-6,7**	**3,9**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс	**0,7**	**-3,8**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**6,8**	**7,7**	**6,8**	**4,3**	**10,8**	**10,2**	**8,7**	**5,6**	**10,0**	**14,2**	**6,4**	**2,7**
в т.ч.																	
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	15,5	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	**11,7**	**8,2**	**13,0**	**10,9**	**13,6**	**15,6**	**19,5**	**20,5**	**15,2**	**17,7**	**25,5**	**25,0**	**24,2**	**44,0**	**35,9**	**7,3**	**-5,9**
в т.ч.																	
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,0	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,5	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,8	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	32,1	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	**8,1**	**9,2**	**7,6**	**8,6**	**5,6**	**8,8**	**4,3**	**8,2**	**-1,2**	**5,1**	**4,4**	**7,0**	**8,0**	**18,9**	**6,2**	**-4,7**	**0,0**
в т.ч.																	
мебель	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,1	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,7**	**2,3**	**-3,9**	**-2,1**	**-3,0**	**-6,4**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**2,3**	**5,0**	**0,0**	**1,0**	**0,2**	**-0,5**	**-0,6**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,0**	**-3,3**	**-0,1**	**-1,4**	**-1,8**	**3,2**	**-0,1**	**-1,1**	**-1,0**	**0,7**	**1,0**	**0,3**	**5,6**	**4,5**	**-0,5**	**-8,3**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[3]

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **73,0** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – **926,5** млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – **9,1** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – **0,589** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – **3,054** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

[3] https://statrielt.ru/

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.02.25**	**+23,4**	**+4,0**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	**+30,1**	**+5,2**
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.02.25**	**+23,9**	**+16,9**
17.	Международные резервы (ЗВР), на **21.03.25**г: **650,4** млрд. долл. США	**-1,7**	**+10,2**
18.	Фонд национального благосостояния на **01.11.24**г.: **12,726** трлн. руб. (**6,6 %** от ВВП) или **131,13** млрд. долл. США	**-11,8**	**-6,0**
19.	Государственный внешний долг, на **01.03.25г. 52,6** млрд. долл. США	**0.0**	**-1,1**

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с **28.10.24г.**, %	**6,25**	**7,5**	**21,0**
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **03.04.2025**	**61,91**	**85,75**	**84,55**
22.	Нефть Brent на **10.03.2025** (Urals ~ Brent *0,89)	**68,36**	**87,0**	**72,74**

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растèт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,

- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объѐмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объѐм предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально- культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоѐмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом- класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ- отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечѐт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоѐмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются имущественный комплекс, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а, в составе:

Таблица 8. Перечень объектов недвижимости

№ п/п	Характеристика объектов недвижимости
1	- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;
2	-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;
3	-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды
4	– Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.
  К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
- движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку объекты относятся к недвижимому имуществу.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Основные виды рынков недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений)
- в зависимости от типа застройки (рынок жилой застройки, коммерческой застройки, промышленной застройки)
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости; неактивные рынки недвижимости)

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Укрупненная классификация объектов недвижимости[4]

- естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе»;

Категории земельных участков[5]

В практике оценки рыночной стоимости рынок земельных участков делится на следующие направления:

- рынок земельных участков жилого назначения;
- рынок земельных участков коммерческого назначения.

Земельные участки жилого назначения – земельные участки, используемые для размещения объектов (зданий, строений, сооружений), используемых для удовлетворения жилищных и иных личных бытовых нужд, несвязанных с извлечением прибыли. Земельные участки жилого назначения можно разделить на следующие классы:

- земельные участки под многоэтажной жилой застройкой;
- земельные участки под индивидуальной жилой застройкой (данный вид включает в себя земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства,

[4] Источник информации: http://www.aup.ru/books/m76/1_3.htm.
[5] Источник информации: https://businessman.ru/new-kategoriya-zemelnogo-uchastka.html; https://ru.wikipedia.org/wiki/Целевое_назначение_земель_в_России; http://terres.ru/articles/kategorii-zemel-celevoe-naznachenie-zemel.

а также земельные участки для размещения индивидуальных придомовых построек, не используемых в коммерческих целях).

Земельные участки коммерческого назначения – земельные участки, используемые для размещения объектов (зданий, строений, сооружений), используемых для предпринимательской деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Земельные участки коммерческого назначения можно разделить на следующие классы:

- земельные участки под офисно-торговой застройкой;
- земельные участки под индустриальной застройкой;
- земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- земельные участки под объектами рекреации и объектами лечебно-оздоровительного назначения.

Таблица 9. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования[6]

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Производственная деятельность-размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады
			Транспорт- размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ
			Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
			Обслуживание автотранспорта-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, АЗС, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов.	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства)- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под многоэтажную жилую застройку (МЖС)	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
4.2	Земельные участки под индивидуальную жилую застройку (ИЖС)	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуальной жилой застройки
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)- обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
			Курортная деятельность-использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов

[6] Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 1», под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г., стр. 56.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Представленная классификация позволяет объединить земельные участки различных видов разрешенного использования по общности признаков со схожими принципами ценообразования.

В соответствии с вышеприведенной классификацией оцениваемый земельный участок относится к рынку земельных участков под индустриальную застройку.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Укрупненная классификация объектов недвижимости[7]

- Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».
- Искусственные объекты (постройки):
  - жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
  - коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
  - общественные (специальные) здания и сооружения.
    - 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.;
  - инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Объекты недвижимости представляют собой объекты производственно-складского назначения.

Также имеются объекты движимого имущества.

5.3 Обзор рынка земельных участков

Анализ фактических данных о ценах предложений о продаже земельных участков

Оценщиком был проведен анализ цен предложений по купле-продаже земельных участков в районе расположения объекта недвижимости и сопоставимых локациях.

[7] Источник информации: http://www.aup.ru/books/m76/1_3.htm.

Таблица 10. Предложения по продаже земельных участков

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость земельного участка, руб.	1 800 000	2 300 000	2 600 000
Площадь земельного участка, кв. м.	1 200	1 200	1 200
Стоимость за кв.м	1 500,00	1 916,67	2 166,67
Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	земли н.п.	земли н.п.	земли н.п.
Вид разрешенного использования (назначение)	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Московская обл., Зарайск, Советская пл. Каширское шоссе, 119 км	Московская обл., Зарайск, Советская пл. Каширское шоссе, 119 км	Московская область, Зарайск муниципальный округ, Зарайск
Расположение в пределах города	окраина	окраина	окраина
Асфальтированные подъездные пути	отсутствует	отсутствует	имеется
Наличие свободного подъезда к ЗУ	имеется	имеется	имеется
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Наличие ж/д путей	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Конфигурация, форма и рельеф земельного участка	правильная	правильная	правильная
Наличие благоустройства	отсутствует	отсутствует	отсутствует
наличие строений под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Контактная информация	8-968-211-67-28	8-930-328-91-11	8-916-728-18-79
Источник информации	https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3898217016?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYd2ZNZkVRQ0lORmlobUlyIjt9N8YkOD8AAAA	https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7322784225?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYd2ZNZkVRQ0lORmlobUlyIjt9N8YkOD8AAAA	https://zaraysk.cian.ru/sale/suburban/307224705/

Таким образом, минимальная цена предложения земельных участков составляет 1500 руб./м^2, максимальная цена предложения составляет 2167 руб./м^2. Средняя стоимость земельного участка составляет 1861 руб./м^2, медианное значение – 1917 руб./м^2.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям по продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, площадь и т.п.). Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

В виду того, что рынок производственно-складских комплексов в мете расположения объекта оценки неактивен, не удалось установить земельные участки промышленного назначения, к расчетам были приняты земельные участки ИЖС, которые были скорректированы на вид разрешенного использования. Также не удалось установить объекты-аналоги для объектов капитального строительства.

5.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области.[8]

По данным NF Group, в январе–марте 2025 года в Московском регионе введено **262 тыс. м²** новых складских площадей классов А и В. Это значительно больше, чем годом ранее (всего 96 тыс. м² в I кв. 2024 г.), почти утроив показатель прошлого года. Общий суммарный запас качественных складов в регионе достиг **26,18 млн м²**. Основной вклад в рост предложения обеспечило активное **спекулятивное строительство** – проекты без предварительно законтрактованных арендаторов составили около **51%** от объема ввода в I кв. 2025. Остальную часть ввода обеспечили склады под конкретных клиентов (формат *build-to-suit (BTS)*) и объекты, построенные для собственных нужд компаний. Важно отметить, что за весь 2024 год в регионе суммарно было введено около **1,26 млн м²** складов. Таким образом, планы девелоперов на 2025 год выглядят экспансионистскими: заявленный объем нового строительства – порядка **2,7 млн м²**, что более чем вдвое превышает показатель прошлого года. Если прогнозы сбудутся, это станет рекордным годом по вводу складской недвижимости за всю историю рынка. Активизация девелопмента связана в том числе с переносом сроков сдачи ряда объектов с конца 2024 на 2025 год и стремлением застройщиков насытить рынок после периода дефицита площадей.

Общий объем сделок купли-продажи и аренды складов в Московском регионе за I кв. 2025 г. составил около 333 тыс. м² – это в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период 2024 года (209 тыс. м²). Рынок фактически отыграл провал начала прошлого года, хотя и не достиг рекордных уровней позапрошлого года. Для сравнения, в I квартале 2023 г. на волне ажиотажного спроса было заключено 605 тыс. м² сделок – это максимум за всю историю и в 2,5 раза больше, чем в 2022 г. На этом фоне показатель начала 2025 года выглядит скромнее, но демонстрирует заметное восстановление деловой активности после спада годичной давности.

Структура спроса на складские помещения по основным отраслям, Московский регион, I кв. 2025 г. По итогам первого квартала произошла значительная перестановка в структуре спроса. Производственные компании впервые стали крупнейшими потребителями складов, формируя около 45% от всего объема сделок. В абсолютных цифрах промышленники арендовали или приобрели ~150 тыс. м² за квартал – безусловный рекорд для данного сектора. Для сравнения, годом ранее их доля была значительно ниже. Активность производственного сектора поддержала рынок на фоне спада в других отраслях, фактически «спасая» складской сегмент от более серьезного падения спроса.



Зато сильно сократилась доля **онлайн-ретейла (e-commerce)**. На интернет-магазины в I кв. 2025 пришлось лишь **15%** сделок, тогда как по итогам 2024 года они занимали доминирующие (благодаря крупным сделкам Ozon, Wildberries и др. в прошлом году). Это свидетельствует о том, что пик экспансии e-commerce уже пройден, и онлайн-ритейлеры взяли паузу в расширении складских площадей. Одновременно стабилизировался спрос со стороны логистических **операторов (3PL)** – на них пришлось около **23%** сделок за квартал. Остальную часть спроса (примерно 17%) сформировали классический офлайн-ритейл, дистрибуторские компании и другие категории арендаторов. Таким образом, структура арендаторов заметно диверсифицировалась по сравнению с прошлым годом: если в 2024-м рынок был движим в основном e-commerce, то в начале 2025-го лидируют производственные и логистические компании.

Вакантность

Вакантность на рынке складской недвижимости остается крайне низкой, хотя и демонстрирует рост. Уровень свободных площадей в Московском регионе по итогам I кв. 2025 г. достиг 1,3%

[8]https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/skladskoy-rynok-moskovskogo-regiona-itogi-i-kvartala-2025-goda/

(с учетом субаренды). Для сравнения, год назад вакантность находилась у исторических минимумов около 0,5%. Таким образом, за год доля свободных складов увеличилась примерно на 0,8 процентного пункта, а с начала 2025 года – на 0,6 п.п. Тем не менее 1,3% – это по-прежнему крайне низкий уровень, отражающий сохранение дефицита качественных площадей. В абсолютном выражении свободно всего порядка 336 тыс. м² складов в регионе. Причем прямые вакантные площади (не занятые и предлагаемые собственниками складов) составляют около 0,9% от общего фонда, или ~239 тыс. м², а еще 0,4% (97 тыс. м²) приходится на субаренду – площади, которые текущие арендаторы готовы передать во временное пользование другим компаниям. Наличие субаренды говорит о том, что отдельные игроки оптимизируют свои складские запасы, освобождая избыточные метры.

Арендные ставки

Арендные ставки после двух лет бурного роста начали стабилизироваться. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды современного склада класса А на конец марта составила около 12 320 руб. за м² в год (triple net, без учета НДС и эксплуатационных расходов). Это лишь на ~2,7% выше уровня начала года, тогда как в 2022–2023 гг. ставки росли двузначными темпами. Например, годом ранее, в I кв. 2024, средняя ставка оценивалась NF Group в районе 12 тыс. руб./м²/год, а в начале 2023 года – и вовсе около 5,7 тыс. руб. Таким образом, за два года аренда на склады фактически удвоилась, однако на текущем уровне рост притормозил. В условиях повышения вакантности арендодатели стали более сдержанно подходить к увеличению цен, и рынок близок к точке равновесия. При этом операционные расходы (OPEX) за год также выросли и ныне составляют в среднем 2–2,5 тыс. руб./м²/год (без НДС), что должно учитываться арендаторами при планировании затрат. Ставки продажи складов класса А также подскочили: диапазон запрашиваемых цен достиг 80–110 тыс. руб. за м² к началу 2025 года, отражая высокую инвестиционную привлекательность сегмента.

Развитие сегмента light industrial

Отдельного внимания заслуживает сегмент Light Industrial – компактные производственно-складские комплексы и блоки, как правило, площадью от нескольких сотен до нескольких тысяч квадратных метров, часто совмещающие функции склада, офиса, шоурума или небольшой легкой промышленности. Этот формат стремительно развивается на фоне дефицита площадей «большого» класса А и потребности малого и среднего бизнеса в современных помещениях «последней мили».

По оценке NF Group, совокупный объем предложения в формате light industrial в Московском регионе достиг 570 тыс. м² на конец I кв. 2025 г. За первый квартал было введено около 36 тыс. м² новых площадей LI класса А, что увеличило суммарный фонд почти на 7%. Для сравнения, годом ранее объем этого сегмента оценивался в 429 тыс. м², то есть за последние 12 месяцев рынок light industrial вырос примерно на треть.

Спрос на небольшие современные блоки остается высоким, о чем свидетельствует рост цен. Средняя ставка аренды в сегменте LI класса А поднялась до 14 280 руб./м²/год (triple net), что заметно выше, чем на склады класса А крупного формата (≈12,3 тыс. руб.). В годовом сопоставлении аренда в light industrial выросла ~на 16%. Продажа таких объектов также осуществляется по повышенной цене: средневзвешенная стоимость 120,8 тыс. руб. за м² без НДС, что на ~15% превышает уровень годичной давности. Высокие ставки отражают дефицит качественных малых помещений внутри городской черты и ближнего Подмосковья, а также многофункциональность формата light industrial.

Девелоперы и инвесторы все активнее выходят в этот сегмент. В 2023 году в Московском регионе открылись десятки новых комплексов LI, и тренд продолжится. Аналитики прогнозируют, что в 2025 году объем ввода в формате light industrial может превысить 300 тыс. м² только по объектам класса А. Это означает рост предложения минимум в 1,5 раза к концу года. Таким образом, light industrial закрепляется как один из самых динамичных и перспективных сегментов складской недвижимости, удовлетворяя запросы на небольшие высококлассные помещения «рядом с городом».

География вакантных площадей

При общей низкой вакантности в 1,3% свободные склады распределены по территории Подмосковья неравномерно. Наибольший уровень вакантности зафиксирован на восточных и юго-восточных направлениях от Москвы, где в I кв. 2025 года строилось и выходило на рынок много новых объектов. Так, доля свободных площадей на Юго-Востоке региона достигла 2,3%, а на Востоке – 0,8%. Повышенное предложение также наблюдается на Севере и Северо-востоке Московской области – около 2,0% вакантных площадей. Эти зоны традиционно популярны у логистических операторов (северные и восточные трассы М11, М7, а также юго-восточное направление М5), здесь сосредоточены большие новые комплексы, часть из которых пока еще заполняется арендаторами.

Напротив, на ряде направлений свободных складов практически нет. Северо-запад Подмосковья демонстрирует минимальную вакантность (<0,1%), а на Юго-Западе свободно лишь около

0,1% площадей – фактически полная заполняемость. Низкая вакантность (менее 1%) также сохраняется на Юге (0,9%) и Западе (1,2%) региона. В этих локациях в последние годы вводилось меньше новых складов, к тому же там сконцентрирован спрос со стороны ритейла и дистрибуции, что поддерживает заполненность. В пределах МКАД вакантность по-прежнему нулевая – качественных складских комплексов внутри города крайне мало) и все они давно заняты арендаторами. Таким образом, небольшое увеличение свободных помещений произошло точечно в зонах наибольшего нового строительства, тогда как значительная часть региона по-прежнему испытывает острый дефицит складских площадей.

Форматы строительства: спекулятивные, build-to-suit и собственные проекты

Распределение годового ввода складских площадей по типу проектов: спекулятивные (красным), build-to-suit (темно-синим) и собственные объекты (голубым), 2013–2025 гг. (2025Р – прогноз). Структура нового строительства складов в Московском регионе заметно менялась в последние годы. Если до 2020 года преобладали спекулятивные проекты (возводимые в расчете на будущий спрос), то санкции и уход ряда западных девелоперов в 2022 году привели к всплеску собственных проектов – многие крупные ритейлеры и производители начали строить склады «для себя». Например, в 2022 году более 50% всех введенных площадей составляли объекты, построенные под собственные нужды компаний (рекордная доля за последние годы). Уже в 2023–2024 гг. баланс сместился обратно: девелоперы, адаптируясь к новой реальности, вновь развернули спекулятивное строительство, доведя его долю примерно до 59% от ввода в 2024 году. Проекты build-to-suit (индивидуальные склады под конкретных арендаторов) заняли около 12%, а «собственники» – около 29% ввода 2024. Такая структура отражает возвращение уверенности: несмотря на экономические риски, многие девелоперы готовы строить без гарантий аренды, рассчитывая закрыть отложенный спрос на момент ввода объектов в эксплуатацию.



NF Group отмечает, что в 2025 году тренд на спекулятивные склады только усилится. Девелоперы все чаще выводят проекты на рынок без предварительных договоров аренды, ориентируясь на спрос в момент сдачи. По оценкам компании, совокупный объем спекулятивных площадей в строительстве на 2025 год достиг ~1,4 млн м², что станет максимальным значением с докризисного 2014 года. Иными словами, более половины всего заявленного ввода придется на объекты без якорных арендаторов. Остальную часть формируют build-to-suit проекты под крупных корпоративных клиентов (около 30% ввода 2025 по прогнозам) и собственные склады компаний (~19%). Важно, что часть помещений, изначально строившихся под конкретных заказчиков, также может появиться на рынке – некоторые компании. Это станет дополнительным источником предложения в условиях высокого спроса.

Стратегии игроков рынка заметно поменялись. Ранее девелоперы осторожно запускали новые склады лишь при наличии предварительных соглашений с арендаторами, однако высокие ставки и быстрый поглощение площадей в 2021–2023 гг. убедили многих в перспективности спекулятивного формата. Одновременно ряд арендаторов, не найдя готовых помещений, были вынуждены инвестировать в строительство собственных распределительных центров – отсюда бум «собственных» проектов в 2022–2023 гг. Сейчас же, на фоне некоторого охлаждения спроса и роста стоимости денег, инициатива снова у девелоперов: они готовы брать на себя риски строительства, ожидая, что к вводу объектов рынок восстановится. Таким образом, в 2025 году мы наблюдаем пересечение трендов: продолжается реализация крупных build-to-suit для стратегических клиентов (прежде всего ритейла), но при этом львиная доля новых квадратных метров выходит на рынок в формате спекулятивных складов.

Сравнение с предыдущими периодами

Для понимания текущих тенденций важно взглянуть в ретроспективе на последние несколько лет. 2021–2022 годы стали эпохой беспрецедентного спроса: драйверами выступили е-

commerce и ритейл, стремительно наращивающие логистическую инфраструктуру, а также компании, заменившие ушедших международных игроков. Объем сделок в Московском регионе побил исторические рекорды – так, в 2022 году он превысил 3,3 млн м² (в 2 раза больше, чем в 2021-м). Этот бум быстро «съел» практически все свободные помещения: вакантность к началу 2023 года снизилась до 1,6%, а реально доступных площадей класса А было менее 0,6% (около 146 тыс. м²). Стремительное падение вакантности привело к скачку арендных ставок – за 2022 год они выросли почти вдвое, а к началу 2023 г. достигли ~5,5–6 тыс. руб. за м² в год.

Первый квартал 2023 года

Стал кульминацией этого цикла

Было заключено рекордные 605 тыс. м² сделок – для I квартала это небывалый результат. Даже традиционно слабый январь-март показали высочайшую активность, что объяснялось как реализацией отложенных контрактов, так и стремлением компаний занять освободившиеся складские блоки после ухода иностранных фирм. Новый ввод отставал от спроса: в первой половине 2023 г. в московском регионе построили менее 0,5 млн м² складов, и дефицит площадей усугубился. В итоге вакантность продолжила снижаться и локально опускалась ниже 1% в середине года.

Ко II полугодию 2023

Спрос начал остывать

Многие e-commerce игроки завершили этап экспансии, рост розничного товарооборота замедлился, а высокая ключевая ставка сдерживала новые инвестиции. К концу 2023 года наметилось выравнивание рынка: объем новых сделок за год сократился примерно на треть (до 2,36 млн м² с 3,3 млн м² в 2022), вакантность минимально повысилась до 0,7%, а арендные ставки стабилизировались на уровне ~12 тыс. руб. По сути, рынок достиг точки насыщения: большинство крупных игроков уже обзавелись необходимыми площадями, а девелоперы начали вводить долго строившиеся объекты, чуть разгрузив рынок.

Начало 2024 года

Стало периодом паузы

В I кв. 2024 объем сделок обвалился до 209 тыс. м² – после рекордов годичной давности многие взяли выжидательную позицию. Вакантность при этом достигла дна (~0,5% в марте 2024) – свободных складов практически не оставалось. Ставки аренды, взлетевшие за предыдущий год, перестали расти, так как арендаторы уже не были готовы платить больше. Таким рынок подошел к 2025 году: с одной стороны, очень низкая вакантность и недостаток площадей, с другой – остывающий спрос и осторожность бизнеса на фоне экономической неопределенности.

Первый квартал 2025 года

Обозначил разворот от затишья к новой активности

По сравнению с провальным Q1 2024, спрос вырос в 1,6 раза, хотя и не дотянул до рекордов 2023 года. Вакантность оттолкнулась от «дна» и поднялась до 1,3%, что, впрочем, все еще меньше, чем было два года назад (1,6% в начале 2023). Ставки аренды остались примерно на уровне конца 2024 года (~12,3 тыс. руб.), показав лишь символический рост на 2–3%. Иными словами, рынок вышел на плато: баланс спроса и предложения стал более устойчивым, чем год назад. Новое предложение начало восполнять дефицит, но пока не «перегрело» вакантность сверх нормы. Эксперты NF Group отмечают, что текущий уровень свободных площадей (1–2%) близок к естественному для здорового рынка, тогда как значения ниже 1% в 2022–2023 гг. были экстремально низкими и в долгосроке неустойчивыми.

Прогноз на 2025 год

По оценкам NF Group, во втором-третьем кварталах 2025 года на рынок выйдет основной вал новых спекулятивных складов, заложенных в прошлом году. Планируемый ввод в Москве и области за год может достигнуть 2,7 млн м² – это будет исторический максимум ввода за год. Если спрос даже частично восстановится, к концу года вакантность вырастет, но останется умеренной – примерно до 2%. Такой уровень свободных площадей все еще говорит о рынке хозяина (landlord’s market), но уже не остродефицитном. Дополнительное новое предложение должно привести и к корректировке цен. Эксперты ожидают, что арендные ставки к концу 2025 стабилизируются или даже снизятся до порядка 12 000 руб./м²/год (без НДС и OPEX), то есть откатятся на 2–3% от текущего уровня. Фактически речь идет не о падении цен, а об их стабилизации – стремительный рост последних лет сменится плавным выходом на плато.

Способствовать этому будет как увеличение предложения (новые спекулятивные метры вынудят владельцев конкурировать за арендаторов более гибкой ценовой политикой), так и осторожный спрос. Многие арендаторы сейчас занимают выжидательную позицию, рассчитывая на более выгодные условия. С другой стороны, как только станет очевидно, что совокупный отложенный спрос по-прежнему высок, а нового строительства после 2025 года может поубавиться, мы можем увидеть и очередной виток роста ставок. Однако базовый сценарий на 2025-й – это балансировка рынка. Вакансия на уровне ~2% в сочетании с рекордным вводом новых складов

означает переход от тотального дефицита к более сбалансированным условиям. Для арендаторов это шанс найти площадь в нужной локации без длительного листа ожидания, а для девелоперов – экзамен на качество проектов и гибкость условий. Инвестиционная активность в секторе может несколько снизиться (на фоне роста ставок банковского финансирования и неопределённости), однако склады по-прежнему остаются одним из самых привлекательных сегментов недвижимости.

В целом, складской рынок Московского региона в начале 2025 года демонстрирует здоровые признаки: спрос диверсифицируется, постепенно перехватываясь реальным сектором экономики; предложение активно расширяется, догоняя неудовлетворенный спрос прошлых лет; вакантность растет с экстремально низких значений до комфортных показателей; ставки входят в фазу стабильности. По мере реализации заявленных проектов конкуренция за арендатора усилится, что будет способствовать повышению качества складских объектов и сервисов. Можно ожидать, что во втором полугодии 2025 г. бизнес-активность окрепнет, и значительная часть новых площадей будет успешно поглощена рынком. В итоге 2025 год может стать для складского сегмента переломным – годом выхода на новое плато, где сбалансированы интересы арендаторов и девелоперов, а рынок готов к дальнейшему устойчивому развитию без перегревов и провалов.

Заключение

Итоги первого квартала 2025 года на рынке складской недвижимости Московского региона подтверждают начало новой фазы в его развитии — переход от дефицита к избыточному предложению. На фоне рекордного объема строительства и умеренного восстановления спроса рынок становится более сбалансированным. Вакантность начала расти, но пока остается на приемлемом уровне, арендные ставки стабилизировались, а структура спроса сместилась в сторону реального сектора — прежде всего производственных и логистических компаний.

Формат light industrial продолжает активно развиваться, отвечая на запросы малого и среднего бизнеса на многофункциональные пространства в пределах города и ближнего Подмосковья. Девелоперы, в свою очередь, делают ставку на спекулятивные проекты, рассчитывая на дальнейшее поглощение новых площадей по мере оживления деловой активности.

Прогноз на 2025 год в целом сдержанно-оптимистичен: рынок получает долгожданное «второе дыхание», но его устойчивость во многом будет зависеть от макроэкономической ситуации, доступности финансирования и способности девелоперов оперативно адаптироваться к меняющимся требованиям арендаторов. В этих условиях возрастает роль профессионального управления, гибкости в переговорах и стратегического подхода к выбору локаций. Складская недвижимость остается одним из самых перспективных сегментов на рынке, но выигрывать в нем будут те, кто готов к конкуренции не только площадью, но и качеством.

Оценщиком был проведен анализ цен предложений по купле-продаже производственно-складских объектов в районе расположения объекта недвижимости и сопоставимых локациях. Установить достаточное количество объектов-аналогов не удалось.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования[9]. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

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

Анализ основных ценообразующих факторов для земельных участков

Имущественные права

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

Условия рынка

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Целевое назначение существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Ключевым ценообразующим фактором является *местоположение* объекта недвижимости. Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены от *общей площади*: чем больше площадь земельного участка или объекта капитального строительства, тем ниже цена за единицу. При приобретении объекта большой площади покупатель рассчитывает на значительные скидки.

Одна из наиболее существенных характеристик с точки зрения влияния на стоимость земельного участка – его освоенность, или обеспеченность *инженерными коммуникациями.*

Наличие зданий, строений, сооружений

На практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса.

При оценке земельных участков важно учитывать наличие строений под снос, т.к. данные участки являются менее привлекательными по отношению к участкам, не имеющим ветхих строений под снос.

Наличие инвестиционного проекта (проектной документации)

Наличие готовой проектной документации при продаже земельного участка увеличивает инвестиционную привлекательность такого земельного участка и стоимость продажи.

В результате анализа объектов-аналогов оценщик подобрал максимально близкие по качественным и количественным характеристикам объекты. Диапазоны значений ценообразующих факторов, по которым не выявлено различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, не анализировались.

[9] Источник информации: Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2.

Анализ основных ценообразующих факторов для объектов производственно-складского назначения

Снижение стоимости в процессе торгов

Информация о ценах сделок по продаже с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в мировых рынках недвижимости применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Местоположение

Основным критерием является район расположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Физические характеристики объекта:

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты.

Плотность застройки земельного участка

Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка

Капитальность объекта

Указывается одна из 5 групп:

I - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, высотные объекты);

II - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий;

III - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус);

IV - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома;

V - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, гаражи); другие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы).

Инженерно-техническое (физическое) состояние здания

Введение корректировки по данному фактору обусловлено отличием периодов возведения зданий (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации), проведения работ по продлению безопасного ресурса эксплуатации зданий (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на сравниваемых объектах, что отражается на уровне технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых объектов.

5.6 Основные выводы

Проанализировав рынок аналогичных объектов в районе расположения объектов недвижимости и сопоставимых локациях, оценщик пришел к следующим выводам.

- Минимальная цена предложения земельных участков составляет 1500 руб./м^2, максимальная цена предложения составляет 2167 руб./м^2. Средняя стоимость земельного участка составляет 1861 руб./м^2, медианное значение – 1917 руб./м^2.
- Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям по продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, площадь и т.п.). Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

- В виду того, что рынок производственно-складских комплексов в мете расположения объекта оценки неактивен, не удалось установить земельные участки промышленного назначения, к расчетам были приняты земельные участки ИЖС, которые были скорректированы на вид разрешенного использования. Также не удалось установить объекты-аналоги для объектов капитального строительства.
- Оценщиком был проведен анализ цен предложений по купле-продаже производственно-складских объектов в районе расположения объекта недвижимости и сопоставимых локациях. Установить достаточное количество объектов-аналогов не удалось.

6 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.

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 недвижимости, проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Согласно ФСО №7, п. 16, для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки может выполняться как путем проведения необходимых для этого вычислений, так и без них – на основе аналитических обоснований, не требующих расчетов.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки, соответствующим критериям юридической разрешенности, физической возможности, финансовой оправданности и максимальной эффективности, является текущее использование.

7 Процесс оценки

7.1 Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

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

в) 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.

7.2 Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Фотографии объектов оценки были предоставлены Заказчиком.

Фотографии представлены в Приложении «Фототаблицы» к настоящему Отчету.

7.3 Методология оценки недвижимого имущества

Стоимость любого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Методология оценки недвижимого имущества при определении рыночной стоимости

Затратный подход

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;

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.

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).

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.

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.

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.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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.

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

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, специалист должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщик применяет количественные и/или качественные методы.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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.

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.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Согласование результатов

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

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.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Выбор методологии оценки

Учитывая характеристики объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу.

Затратный подход. 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). Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания.

При расчетах ОКСов был применен затратный подход.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Преимущества сравнительного подхода:

- в итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей;
- в ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;
- статически обоснован;
- вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
- достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Рынок купли-продажи земельных участков в месте расположения объекта оценки достаточно развит. Оценщику удалось найти достаточное количество объектов-аналогов для реализации метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Для объектов капитального строительства не удалось установить достаточное количество аналогов. Рынок купли-продажи производственно-складских комплексов в мете расположения объектов неактивен.

Доходный подход. Определение рыночной стоимости доходным подходом предполагает наличие данных доходов и расходов оцениваемых объектов недвижимости, в случае их коммерческого использования для извлечения прибыли (доходов).

Оценщиком не были проведены расчеты рыночной стоимости в рамках доходного подхода, так как рынок неактивен. Доходный подход не был применен.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик считает возможным использовать по одному подхода. Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для земельного участка, и базисно-индексный метод в рамках затратного подхода для объектов капитального строительства.

7.4 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего раздела оценивается следующие объекты:

Таблица 11. Перечень объектов

Характеристика объектов недвижимости
-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды

7.4.1 Определение рыночной стоимости земельных участков.

Методология оценки земельных участков

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 02.03.2002 №568-р, оценка рыночной стоимости предполагает использование следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа (сравнения продаж)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого объекта-аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого объекта-аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода:

- возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод сравнения продаж, метод распределения и метод выделения относятся к сравнительному подходу. Метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу. В методе остатка и методе выделения применяются элементы затратного подхода при проведении расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Ниже представлено использование вышеуказанных методов в разрезе подходов.

Таблица 12. Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнительного анализа (сравнения продаж)	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	-
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема исходной информации является определяющим фактором при выборе метода.

Проанализировав специфику объекта и достаточность имеющейся информации, оценщик пришел к выводу, что для расчета рыночной стоимости земельного участка возможно использование метода сравнения продаж. Этот метод принято считать самым надежным из перечисленных, поскольку он является прямым методом оценки земельных участков (в отличие от других перечисленных методов, являющихся косвенными).

Определение рыночной стоимости земельного участка.

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый участок.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому сопоставимому аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Подбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом[10]. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Единицы сравнения для земельных участков:

- 1 га – для сельскохозяйственных земель, лесных массивов, природных заповедников и национальных парков, территорий промышленной зоны, большие участки земель населенных пунктов для строительства жилых домов;
- 1 м^2 – для городских земель под застройку;
- 1 сотка – для дачных участков, садоводств и загородных участков под индивидуальную жилую застройку.

В настоящем Приложении к отчету в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению участков городских земель – стоимость 1 м^2 земельного участка.

[10] Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М : КНОРУС, 2010. – с. 477.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов

При определении стоимости и/или размера корректировок по ценообразующим факторам должен быть описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Оценщиком проанализирован рынок предложений по продаже земельных участков в районе расположения оцениваемого объекта.

Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы.

Закрытые базы данных по продаже земельных участков в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Обоснование использования в Отчете лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Обоснование использования в Отчете лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления оцениваемого объекта с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющих на итоговую стоимость. Основные ценообразующие показатели, в значительной степени влияющие на итоговую стоимость, приведены в таблице описания объектов-аналогов.

При использовании рыночной информации об объектах недвижимости в процессе выбора объектов-аналогов выявляются выбросы. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне. Объекты-аналоги, имеющие очень высокие или очень низкие (пиковые) значения стоимостей, не учитываются.

В результате тщательного анализа основных характеристик объектов сравнения была сформирована выборка из 3 объектов-аналогов, максимально близких по основным параметрам к оцениваемому объекту.

Критерии отбора объектов-аналогов

Основными критериями отбора объектов-аналогов для объекта оценки являются:

- 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);
- местоположение объекта;
- целевое назначение;
- физические характеристики (площадь участка, наличие строений, наличие инженерных коммуникаций и объекты инфраструктуры).

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в Таблице 10.

Введение и обоснование корректировок

Стоимость объектов-аналогов корректировалась по следующим факторам:

- 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);
- местоположение объекта (зона расположения);
- вид использования (целевое назначение);
- физические характеристики (площадь участка, наличие строений, наличие инженерных коммуникаций).

Расчет корректировок с применением относительных показателей стоимости производится по формуле:

$$K = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

, где:

К – размер корректировки, %;
C_{OO} – относительный показатель стоимости, зависящий от параметра оцениваемого объекта;
C_{OA} – относительный показатель стоимости, зависящий от параметра объекта-аналога.

Скидки к ценам предложений

Поскольку фактические цены сделок недоступны оценщикам для анализа, в расчетах используются цены предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

При определении рыночной стоимости цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате обоснованного торга между заинтересованными сторонами.

Корректировка применялась согласно источнику: https://statrielt.ru Корректировка составит: -4%

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект оценки передается на правах долгосрочной аренды, объекты-аналоги передаются в собственность. Корректировка применялась согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемые имущественных прав, кидки на торг, ставка капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. стр. 90, табл. 10. Корректировка составит -15%.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, т.е. рыночные условия;
2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестны, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными. Таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составила 0%.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на дату предложения/изменение цен

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на категорию земель

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к землям населенного пункта, корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования.

Объект оценки представляет собой земельный участок под индустриальную застройку, в то время как объекты-аналоги под жилищное строительство. Корректировка применялась согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемые имущественных прав, кидки на торг, ставка капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. стр. 301, табл. 245. Корректировка составит: (0,59/0,71-1)*100%=-16,9%

Таблица 245 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,55	0,63
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,67	0,75

Корректировка на местоположение в пределах города.

Объект оценки расположен в зоне автомагистрали, объекты-аналоги расположены на окраине. Корректировка применялась согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Л.А.Лейфера» стр. 234, табл. 88. Корректировка составит: (0,84/0,72-1)*100%=16,67%.

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74

Корректировка на наличие асфальтированных подъездных путей.

Объект оценки и объект-аналог №3 имеют асфальтированные подъездные пути, объекты-аналоги №1,2 не имеют. Корректировка применялась согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Л.А.Лейфера» стр. 366, табл. 227. Корректировка составит: (1/0,86-1)*100%=16,28%.

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

Корректировка на наличие свободного подъезда к ЗУ.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют свободный проезд, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м., 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{масштаб} = \left(\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}}\right)^{k}$$

где:
$S_{ОО}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
$S_{ОА}$ – площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения применялся согласно источнику «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на 2021 г.» под редакцией Лейфера Л.А. стр. 125, рис. 15

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России

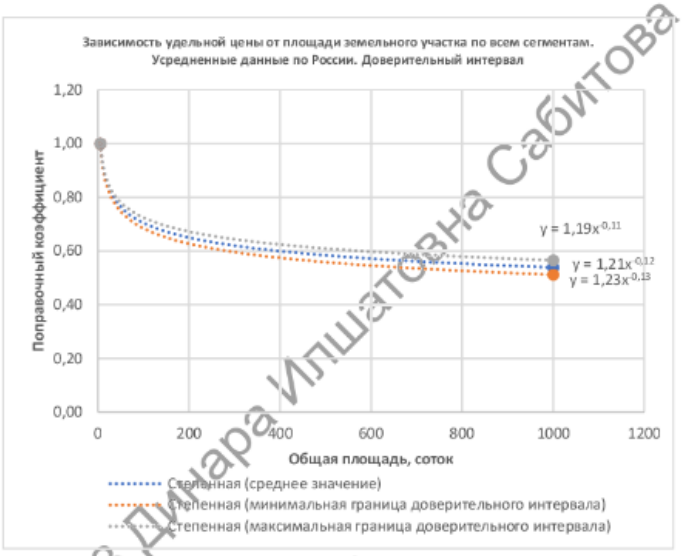


Рис. 15[9]

Коэффициент торможения составляет -0,120

Корректировка на наличие коммуникаций.

В виду того, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в черте города и среди функционирующих объектов, все объекты имеют возможность подключиться к необходимым коммуникациям. В связи с этим, корректировка не применятся.

Диана Ильшатовна Сабитова

Корректировка на наличие ж/д путей.

Объект оценки имеет ж/д пути, объекты-аналоги не имеют. Корректировка на наличие ж/д путей применяется согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимотси-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Л.А.Лейфера» стр. 333, табл. 173. Корректировка составит: (1/0,91-1)*100%=9,89%

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90	0,92

Корректировка на конфигурацию участка.

Объект оценки и объекты-аналоги вполне пригодны для строительства, корректировка не требуется.

Однородность выборки

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$, где:

σ – среднеквадратическое отклонение, руб/ед.изм.;
$P_{ср.}$ – среднее значение совокупности данных, руб. /ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{\alpha}(Pi - P_{ср})^2}{n-1}}$$, где:

S^2 – дисперсия выборки, руб /ед.изм.;
n – количество элементов выборки;
Pi– i-е значение стоимости в выборке, руб /ед.изм.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки, т. е. равен частному от деления единицы на показатель совокупной корректировки);
- вес аналога (путем деления коэффициента соответствия по соответствующему объекту-аналогу на суммарный коэффициент соответствия по всем аналогам);
- средневзвешенную величину стоимости, руб. (путем суммирования произведений веса аналога и значения скорректированной стоимости после внесения всех корректировок соответствующего аналога).

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший

вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка произведен в таблице ниже.

Таблица 13. Земельный участок площадью

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость земельного участка, руб.		1 800 000	2 300 000	2 600 000
Площадь земельного участка, кв. м.	20 356	1 200	1 200	1 200
Стоимость за кв.м		1 500,00	1 916,67	2 166,67
Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Передаваемые имущественные права	Аренда долгосрочная	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	земли н.п.	земли н.п.	земли н.п.	земли н.п.
Вид разрешенного использования (назначение)	пром	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г.Зарайск, ул.Московская, N26а	Московская обл., Зарайск, Советская пл. Каширское шоссе, 119 км	Московская обл., Зарайск, Советская пл. Каширское шоссе, 119 км	Московская область, Зарайск муниципальный округ, Зарайск
Расположение в пределах города	автомагистраль	окраина	окраина	окраина
Асфальтированные подъездные пути	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Наличие свободного подъезда к ЗУ	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Наличие ж/д путей	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Конфигурация, форма и рельеф земельного участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Наличие благоустройства	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
наличие строений под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка 1 группы				
Корректировка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб.		1 440,00	1 840,00	2 080,00
Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Корректировка на дату		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		1 440,00	1 840,00	2 080,00
Передаваемые имущественные права	Аренда долгосрочная	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на объем передаваемых имущественных прав		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость, руб.		1 224,00	1 564,00	1 768,00
Условия финансирования	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		1 224,00	1 564,00	1 768,00
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		1 224,00	1 564,00	1 768,00
Корректировка 2 группы				
Категория земель	земли н.п.	земли н.п.	земли н.п.	земли н.п.
Корректировка на категорию земель, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид разрешенного использования (назначение)	пром	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на назначение, %		-16,90%	-16,90%	-16,90%
Величина корректировки, руб.		-206,87	-264,34	-298,82
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г.Зарайск, ул.Московская, N26а	Московская обл., Зарайск, Советская пл. Каширское шоссе, 119 км	Московская обл., Зарайск, Советская пл. Каширское шоссе, 119 км	Московская область, Зарайск муниципальный округ, Зарайск
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Расположение в пределах города	автомагистраль	окраина	окраина	окраина
	0,84	0,72	0,72	0,72
Корректировка на расположение в пределах города, %		16,67%	16,67%	16,67%
Величина корректировки, руб.		204,00	260,67	294,67
наличие строений под снос	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на расположение относительно автомагитсралей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Асфальтированные подъездные пути	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Корректировка на асфальтированные подъездные пути, %		16,28%	16,28%	0,00%
Величина корректировки, руб.		199,26	254,60	0,00
Наличие свободного подъезда к ЗУ	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие сводобного подъезда к ЗУ, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Наличие ж/д путей	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие ж/д путей, %		9,89%	9,89%	9,89%
Величина корректировки, руб.		121,05	154,68	174,86
Конфигурация, форма и рельеф земельного участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Наличие благоустройства	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на благоустройство,%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Площадь земельного участка, кв. м.	20 356	1 200	1 200	1 200
Корректировка на площадь. %		-28,80%	-28,80%	-28,80%
Величина корректировки, руб.		-352,55	-450,49	-509,25
Итоговая величина корректировки, руб.		-35,12	-44,87	-338,54
Скорректированная стоимость, руб.	12,38%	1 188,88	1 519,13	1 429,46
Показатель совокупной корректировки		88,54%	88,54%	72,26%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	3,64	1,13	1,13	1,38
Вес аналога	1,0000	0,3101	0,3101	0,3799

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенная стоимость, руб. за кв.м		1 382,67		
Стоимость участка, руб.		28 145 647,75		
Стоимость участка (округленно), руб.		28 145 600,00		

7.5 Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

В рамках настоящего подхода были произведены расчеты следующих объектов:

Таблица 14.

№ п/п	Характеристика объектов недвижимости
1	- Нежилое здание: пожарное депо, здравпункт, площадью 567 кв.м., с кадастровым номером 16:49:010401:56;
2	-Нежилое здание: столовая и заводоуправление, площадью 1339,7 кв.м., с кадастровым номером 16:49:010401:42;
3	Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества

7.5.1 Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства.

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 получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить затраты на новое строительство объекта и его износ. При этом оценивают затраты на новое строительство оцениваемых улучшений, затем вычитают из нее сумму оцененного износа, включающую физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание. К сумме, полученной таким образом, прибавляется стоимость прав на землю.

Наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

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 получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить затраты на новое строительство объекта и его износ. При этом оценивают затраты на новое строительство оцениваемых улучшений, затем вычитают из нее сумму оцененного износа, включающую физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание. Также в расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом необходимо включать прибыль предпринимателя, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом предприниматель, вкладывая деньги в строительство должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

$$РС = ЗЗ (ЗВ) + ПП - Износ,$$

где РС -рыночная стоимость улучшений
ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение или восстановление улучшений
ПП – прибыль предпринимателя
Износ

В рамках данного исследования использован базисно-индексный метод, заключающийся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб. м. объекта, аналогичного оцениваемому, из уровня цен 1972г. в цены 1984г. с последующим пересчетом в цены текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3км. при отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

В качестве источников информации используются данные по зданиям и сооружениям из паспортов БТИ, усредненные стоимостные показатели УПВС, а также коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства. Формула определения полной восстановительной стоимости объекта на дату оценки выглядит следующим образом:

Спвс= С1972 х Vстр. х И 1972-1984 х К 1972-1984 х И 1984-1991 х К 1972-1984 х И 1991-2025,

Где,
Спвс – полная восстановительная стоимость здания на дату оценки, в руб.;
С1972 – полная восстановительная стоимость 1м3 здания по сборникам УПВС в ценах 1972 года, руб.;
Vстр. -строительный объем оцениваемого здания м3.;
И 1972-1984 – индекс изменения цен 1972 г к 1984г;
К 1972-1984 – территориальный коэффициент
И 1984-1991 –индекс изменения цен 1984г к 1991г;
К 1984-1991 – территориальный коэффициент
И 1991-2025 –индекс изменения цен 1991г к 2025 г.

Характеристики оцениваемых объектов приведены в разделе «Приложение».

Полная восстановительная стоимость 1м3 зданий по сборникам УПВС в ценах 1972года определяется согласно источнику. Онлайн версия https://upvs-online.ru/». Данная таблица выбрана в качестве базисной стоимости так как наибольше подходит по характеристикам к оцениваемому объекту.

В связи с тем, что в технических паспортах отсутствует информация о строительном объеме оцениваемых улучшений, Оценщик произвел расчеты строительного объема путем перемножения площади каждой комнаты к высоте, согласно данным из инвентаризационных карточек.

Строительный объем нежилого здания с кадастровым номером 50:38:0000000:215 по инвентаризационной карточке составляет

Индекс изменения цен 1972 г к 1984 г определяется Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек». Как следует из названия документа, в нем содержатся не только коэффициенты-дефляторы, учитывающие изменение стоимости строительно-монтажных работ, но и территориальные коэффициенты. Согласно этому документу, индекс пересчета, учитывающий удорожание строительно-монтажных работ, зависит от отрасли народного хозяйства, промышленности и от направлений внутри отраслей. Для предприятий лесной и деревообрабатывающей промышленности значение индекса перевода цен 1972 к 1984 г. составляет 1,17, а территориальный коэффициент для Московской области составляет 1.

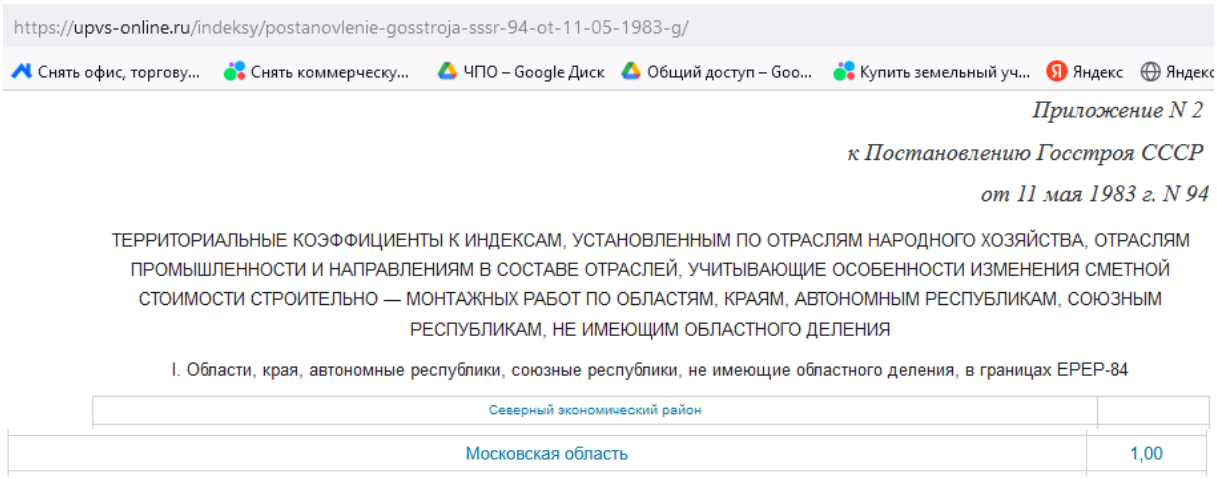
предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности	1,17	

https://upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/

Снять офис, торгову... Снять коммерческу... ЧПО – Google Диск Общий доступ – Goo... Купить земельный уч... Яндекс Яндекс

ИНДЕКСЫ
ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индексы для условий базисного района	Индексы с учетом территориальных коэффициентов
1	2	3
торговля (строительство предприятий промбаз)	1,17	



https://upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/

Снять офис, торгову... Снять коммерческу... ЧПО – Google Диск Общий доступ – Goo... Купить земельный уч... Яндекс Яндекс

Приложение N 2

к Постановлению Госстроя СССР

от 11 мая 1983 г. N 94

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

Северный экономический район	
Московская область	1,00

Индекс перехода цен 1984 г к ценам 1991 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 6.09.1990 г. № 14Д. и составляет 1,57, территориальный коэффициент 1.

ИНДЕКСЫ

ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индексы с учетом введения в действие новой сметно — нормативной базы (К-0,986)
1	2
производственные, торговонакопительные базы райсельхозтехники, станции технического обслуживания и другие объекты	1,57
Московская область	1,00

Индекс перехода цен 1991 г к ценам 2025 г. определяется на основании источника https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/ и составляет 74,38.

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ, ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Индексы изменения сметной стоимости строительства применяются при определении сметной стоимости строительства и определяются как частное от деления цен строительных ресурсов и иных затрат, сложившихся ко времени определения сметной стоимости строительства, на базисный уровень цен таких строительных ресурсов (сопоставимых по номенклатуре строительных ресурсов) и иных затрат, которые рассчитываются в соответствии с установленной методикой и информация о которых размещается в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

В данной Справочной информации представлены значения индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ, а также документы, установившие индексы изменения сметной стоимости по группам однородных строительных ресурсов и индексы изменения сметной стоимости по объектам строительства.

В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Минстроя России соответствующих индексов сметной стоимости для отдельных субъектов Российской Федерации, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал (Письмо Минстроя России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09).

Период, на который установлены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства по отношению к базовым ценам по состоянию на:						Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства по отношению к базовым ценам по состоянию на:						Докуу устан индек сметн строи монта проек изыск работ
	01.01. 1991	01.01. 2001	01.01. 2021	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2024	01.01. 1995	01.01. 2001	01.01. 2021	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2024	
II квартал 2025 г.	74.38	6.54	-	-	-	1.15	49.96	6.53	1.54	1.41	1.27	1.17	Писы Росси N 232

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве, и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для Оценщика целесообразно правильно определить время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

Из вышеуказанного можно сделать следующие далее выводы:

- прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимость, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке;
- девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для таких сегментов коммерческой недвижимости, как торговая, офисная, складская;
- девелоперская деятельность в отношении объектов с/х назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих фермы для последующей продажи или сдачи в аренду).

Прибыль предпринимателя принимается в размере 14,5%.

Таблица 20. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,5%	9,1%	19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	10,8%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,5%	9,4%	19,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	7,1%	16,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,1%	21,6%

Определение общего накопленного износа недвижимости

Определение физического износа: применен экспертный метод согласно визуальному осмотру.

При определения физического износа экспертным методом Оценщик ориентировался на Методику №404 «Определение физического износа гражданских зданий» утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Методика определения физического износа гражданских зданий разработана институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома, согласована с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР.

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

Таким образом, физический износ объекта оценки составит:

Таблица 15.

№ п/п	Характеристика объектов недвижимости	Физический износ, %.
1	- Нежилое здание: пожарное депо, здравпункт, площадью 567 кв.м., с кадастровым номером 16:49:010401:56;	40%
2	-Нежилое здание: столовая и заводоуправление, площадью 1339,7 кв.м., с кадастровым номером 16:49:010401:42;	40%

Определение функционального устаревания недвижимого имущества

Функциональный износ: Функциональным износом называется величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Здесь имеется в виду, устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то износ будем считать неустранимым и наоборот.

На рынке подобной недвижимости факторы внешнего или внутреннего оформления зданий не играют существенную роль. На наш взгляд, оцениваемые помещения имеют достаточное внешнее и внутреннее оформление (без учета износа физического);

Не содержат избыточных потребительских качеств и не требуют улучшения потребительских качеств.

Вышеперечисленные факторы говорят об отсутствии функционального износа.

Определение экономического устаревания недвижимого имущества

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В рамках данного Отчета Исполнитель не выявил наличие внешнего износа.

Заключение о величине совокупного износа недвижимого имущества

Совокупный износ - общее обесценение оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки. Расчет совокупного износа производится по формуле:

СИ = 1 – (1 - Ифиз.) х (1 - Ифунк. устар.) х (1 – Иэкон. устар.),

где: Ифиз. - физический износ, %;

Ифунк. устар. - функциональное устаревание, %;

Иэкон. устар. - экономическое устаревание, %.

Совокупный износ для оцениваемого здания будет равен физическому износу.

Таким образом, стоимость объекта оценки составит:

Таблица 16.

Наименование объекта	**нежилое здание с кадастровым номером 50:38:0000000:215**	**нежилое здание с кадастровым номером 50:38:0000000:4026**
высота, м		
Площадь, кв.м.	1853,4	2628,5
Объем, куб	11 186,79	21760
стоимость у ед.	20	11
Таблица	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности — Сборник № 18 — Отдел II. Здания обслуживающего назначения — Таблица 36. Заводоуправления 1 — 2- и 3 — 4 — этажные	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности — Сборник № 18 — Отдел I. Вспомогательные производственные здания разного назначения — Таблица 24. Материальные склады без рамп
Стоимость объекта по состоянию на 01.01.1972	223 735,80	239 360,00
Индекс перехода по состоянию на 1984	1,17	1,17
Территориальный коэффициент	1	1
Индекс перехода по состоянию на 1991	1,57	1,57
Территориальный коэффициент	1	1
Стоимость объекта по состоянию на 1991 год	410 980,29	439 680,38
Индекс изменения цен по состоянию на дату оценки	74,38	74,38
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	30 568 714,05	32 703 426,96
Прибыль предпринимателя, %	14,50%	14,50%
Восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	35 001 177,58	37 445 423,87
НДС, %	20	20
Восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб. с НДС	42 001 413,10	44 934 508,65
Износ, %	40%	40%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	25 200 847,86	26 960 705,19
	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva-peredvizhnye-domiki-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-promyshlennosti/sbornik-18/otdel-ii-zdanija-	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva-peredvizhnye-domiki-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-promyshlennosti/sbornik-18/otdel-i-vspomogatelnye-

	obsluzhivajushhego-naznachenija/tablica-36-zavodoupravlenija-1-2-i-3-4-jetazhnye/	proizvodstvennye-zdanija-raznogo-naznachenija/tablica-24-materialnye-sklady-bez-ramp/
Стоимость объекта, руб.	**25 200 847,86**	**28 153 662,18**

7.5.2 Определение рыночной стоимости неотделимых улучшений.

В рамках затратного подхода было принято решение использовать метод ценовых индексов.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

СЗП=ЗЗ(ЗВ)-СИ, где

СЗП- стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводства);

СИ-совокупный износ объекта оценки.

В данном разделе будет проведена оценка рыночной стоимости следующих неотделимых улучшений:

Таблица 17.

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Вибрационный сигнализатор уровня VEGAVIB 61 VB61.LXAGCRA6X, БП-000002, 03.11.2017	41 350,00	03.11.2017
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 5мм. д. 2100мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000003, 14.09.2017	40 081,04	14.09.2017
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 8мм. д. 2400мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000004, 14.09.2017	185 003,71	14.09.2017
КТПНу-ТК-К 1000/10/0,4, БП-000007, 01.07.2017	2 796 610,17	01.07.2017
Кран 40 №1, БП-000016, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран-балка 28.07.2023	1 352 400,00	28.07.2023
Электрокотел 28.07.2023	12 400,00	28.07.2023
калорифер 28.07.2023	273 000,00	28.07.2023
тепловая завеса 28.07.2023	58 320,83	28.07.2023
Котел DeDietrich, БП-000010, 07.07.2023	925 543,33	07.07.2023
Насос циркуляционный Тайфун №1, БП-000011, 07.07.2023	18 534,17	07.07.2023
Кран 50 №1, БП-000012, 07.07.2023	933,33	07.07.2023
Труба полипропилен №162, БП-000253, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №73, БП-000164, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Котел Euronord, БП-000013, 07.07.2023	237 916,67	07.07.2023
Котел Riello, БП-000014, 07.07.2023	715 315,83	07.07.2023
Насос циркуляционный №1, БП-000015, 07.07.2023	6 302,50	07.07.2023
Бак 200 л, БП-000017, 07.07.2023	25 735,83	07.07.2023
Запорный кран, БП-000018, 07.07.2023	88 117,92	07.07.2023
Труба полипропилен №6, БП-000097, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №1, БП-000019, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №155, БП-000246, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №66, БП-000157, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №1, БП-000020, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Запорный кран, БП-000021, 07.07.2023	88 117,91	07.07.2023
Радиатор отопления №35, БП-000067, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №36, БП-000068, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №37, БП-000069, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №2, БП-000034, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №38, БП-000070, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №39, БП-000071, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №40, БП-000072, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №41, БП-000073, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №42, БП-000074, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №43, БП-000075, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №44, БП-000076, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №45, БП-000077, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №46, БП-000078, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №47, БП-000079, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №12, БП-000044, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №48, БП-000080, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №49, БП-000081, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №50, БП-000082, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №51, БП-000083, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №52, БП-000084, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №53, БП-000085, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Радиатор отопления №54, БП-000086, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №55, БП-000087, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №56, БП-000088, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №57, БП-000089, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №58, БП-000090, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №59, БП-000091, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №60, БП-000092, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №2, БП-000093, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №3, БП-000094, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №4, БП-000095, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №5, БП-000096, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №7, БП-000098, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №8, БП-000099, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №9, БП-000100, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №10, БП-000101, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №11, БП-000102, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №12, БП-000103, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №13, БП-000104, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №14, БП-000105, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №15, БП-000106, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №16, БП-000107, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №17, БП-000108, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №18, БП-000109, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №19, БП-000110, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №20, БП-000111, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №21, БП-000112, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №22, БП-000113, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №23, БП-000114, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №24, БП-000115, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №25, БП-000116, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №26, БП-000117, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №27, БП-000118, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №30, БП-000062, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Труба полипропилен №28, БП-000119, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №29, БП-000120, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №30, БП-000121, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №31, БП-000122, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №121, БП-000212, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №32, БП-000123, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №122, БП-000213, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №33, БП-000124, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №123, БП-000214, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №34, БП-000125, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №124, БП-000215, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №35, БП-000126, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №125, БП-000216, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №36, БП-000127, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №126, БП-000217, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №37, БП-000128, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №179, БП-000270, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №127, БП-000218, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №38, БП-000129, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №39, БП-000130, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №129, БП-000220, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №40, БП-000131, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №130, БП-000221, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №41, БП-000132, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №131, БП-000222, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №42, БП-000133, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №132, БП-000223, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №43, БП-000134, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №133, БП-000224, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №44, БП-000135, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №134, БП-000225, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №45, БП-000136, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №135, БП-000226, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №46, БП-000137, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №136, БП-000227, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №47, БП-000138, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №189, БП-000280, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №137, БП-000228, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №48, БП-000139, 07.07.2023	74,17	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Труба полипропилен №49, БП-000140, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №139, БП-000230, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №50, БП-000141, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №140, БП-000231, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №51, БП-000142, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №141, БП-000232, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №52, БП-000143, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №142, БП-000233, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №53, БП-000144, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №143, БП-000234, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №54, БП-000145, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №144, БП-000235, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №55, БП-000146, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №145, БП-000236, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №56, БП-000147, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №146, БП-000237, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №57, БП-000148, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №199, БП-000290, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №147, БП-000238, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №58, БП-000149, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №59, БП-000150, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №149, БП-000240, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №60, БП-000151, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №150, БП-000241, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №61, БП-000152, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №151, БП-000242, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №62, БП-000153, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №152, БП-000243, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №63, БП-000154, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №153, БП-000244, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №64, БП-000155, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №154, БП-000245, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №65, БП-000156, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №156, БП-000247, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №67, БП-000158, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №157, БП-000248, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №68, БП-000159, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №69, БП-000160, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №159, БП-000250, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №70, БП-000161, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Радиатор отопления №21, БП-000053, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №160, БП-000251, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №71, БП-000162, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №161, БП-000252, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №72, БП-000163, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №163, БП-000254, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №74, БП-000165, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №164, БП-000255, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №75, БП-000166, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №165, БП-000256, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №76, БП-000167, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №166, БП-000257, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №77, БП-000168, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №19, БП-000051, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №78, БП-000169, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №79, БП-000170, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №80, БП-000171, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №81, БП-000172, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №82, БП-000173, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №83, БП-000174, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №84, БП-000175, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №85, БП-000176, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №86, БП-000177, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №87, БП-000178, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №88, БП-000179, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №89, БП-000180, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №90, БП-000181, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №91, БП-000182, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №5, БП-000037, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Труба полипропилен №92, БП-000183, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №93, БП-000184, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №94, БП-000185, 07.07.2023	74,16	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Труба полипропилен №95, БП-000186, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №96, БП-000187, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №97, БП-000188, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №98, БП-000189, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №103, БП-000194, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №99, БП-000190, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Радиатор отопления №34, БП-000066, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Кран 40 №4, БП-000024, 07.07.2023	941,66	07.07.2023
Труба полипропилен №104, БП-000195, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №100, БП-000191, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №101, БП-000192, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №102, БП-000193, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №105, БП-000196, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №106, БП-000197, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №107, БП-000198, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №108, БП-000199, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №109, БП-000200, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №110, БП-000201, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №111, БП-000202, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №112, БП-000203, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №113, БП-000204, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №114, БП-000205, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №115, БП-000206, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Кран 40 №6, БП-000026, 07.07.2023	941,66	07.07.2023
Труба полипропилен №116, БП-000207, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №117, БП-000208, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №118, БП-000209, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №119, БП-000210, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №120, БП-000211, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №180, БП-000271, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №128, БП-000219, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №190, БП-000281, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №138, БП-000229, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №200, БП-000291, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №148, БП-000239, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №158, БП-000249, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №167, БП-000258, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №168, БП-000259, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №169, БП-000260, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №170, БП-000261, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №171, БП-000262, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №172, БП-000263, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №173, БП-000264, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №174, БП-000265, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №175, БП-000266, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №176, БП-000267, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №177, БП-000268, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №178, БП-000269, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №181, БП-000272, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №182, БП-000273, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №183, БП-000274, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №184, БП-000275, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №185, БП-000276, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №186, БП-000277, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №187, БП-000278, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №188, БП-000279, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №191, БП-000282, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №192, БП-000283, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №193, БП-000284, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №194, БП-000285, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №195, БП-000286, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №196, БП-000287, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Труба полипропилен №197, БП-000288, 07.07.2023	74,17	07.07.2023
Труба полипропилен №198, БП-000289, 07.07.2023	74,16	07.07.2023
Радиатор отопления №32, БП-000064, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Кран 40 №2, БП-000022, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Радиатор отопления №33, БП-000065, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Кран 40 №3, БП-000023, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран 40 №5, БП-000025, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран 40 №7, БП-000027, 07.07.2023	941,67	07.07.2023
Кран 40 №8, БП-000028, 07.07.2023	941,66	07.07.2023
Насос циркуляционный Тайфун №2, БП-000029, 07.07.2023	18 534,16	07.07.2023

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс
Насос циркуляционный №2, БП-000030, 07.07.2023	6 302,50	07.07.2023
Кран 50 №2, БП-000031, 07.07.2023	933,33	07.07.2023
Кран 50 №3, БП-000032, 07.07.2023	933,34	07.07.2023
Кран 50 №4, БП-000033, 07.07.2023	933,33	07.07.2023
Радиатор отопления №3, БП-000035, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №4, БП-000036, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №6, БП-000038, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №7, БП-000039, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №8, БП-000040, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №9, БП-000041, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №10, БП-000042, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №11, БП-000043, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №13, БП-000045, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №14, БП-000046, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №15, БП-000047, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №16, БП-000048, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №17, БП-000049, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №18, БП-000050, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №20, БП-000052, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №22, БП-000054, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №23, БП-000055, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №24, БП-000056, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №25, БП-000057, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №26, БП-000058, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №27, БП-000059, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №28, БП-000060, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023
Радиатор отопления №29, БП-000061, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023
Радиатор отопления №31, БП-000063, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023

Определение физического износа имущества

Физический износ определялся методом срока службы по формуле:

$$И_{физ} = \frac{Т_{эф}}{Т_{н}}$$

Используемые обозначения	Расшифровка	Единицы измерения	Источник данных
$И_{физ}$	Физический износ имущества	%	Результат расчета
$Т_{эф}$	Эффективный возраст имущества	год	Чаще всего эффективный возраст имущества принимается равным его хронологическому возрасту. Последний можно определить по паспортным данным объекта, дате приобретения в новом состоянии по данным бухучета. Если оборудование подвергалось ремонту или его срок службы превышает экономический срок, эффективный возраст рассчитывается исходя из оставшегося срока службы, определяемого по данным технических служб компании
$Т_{н}$	Экономический срок службы имущества	год	Данные завода-изготовителя, фактические данные компании о сроке эксплуатации аналогичных объектов

Экономический срок службы имущества принимался согласно амортизационным группам согласно Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. N 1 https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/1e41717903a74912327e10eb80547bd73a1f7378/

Таким образом, износ составит:

Таблица 18.

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	дата принятия на баланс	нормативный срок, лет	Износ, %
Вибрационный сигнализатор уровня VEGAVIB 61 VB61.LXAGCRA6X, БП-000002, 03.11.2017	03.11.2017	5	90%

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	дата принятия на баланс	нормативный срок, лет	Износ, %
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 5мм. д. 2100мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000003, 14.09.2017	14.09.2017	5	90%
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 8мм. д. 2400мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000004, 14.09.2017	14.09.2017	5	90%
КТПНу-ТК-К 1000/10/0,4, БП-000007, 01.07.2017	01.07.2017	15	53%
Кран 40 №1, БП-000016, 07.07.2023	07.07.2023	5	40%
Кран-балка 28.07.2023	28.07.2023	13	15%
Электрокотел 28.07.2023	28.07.2023	13	15%
калорифер 28.07.2023	28.07.2023	13	15%
тепловая завеса 28.07.2023	28.07.2023	13	15%
Котел DeDietrich, БП-000010, 07.07.2023	07.07.2023	9	22%
Насос циркуляционный Тайфун №1, БП-000011, 07.07.2023	07.07.2023	3	67%
Кран 50 №1, БП-000012, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №162, БП-000253, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №73, БП-000164, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Котел Euronord, БП-000013, 07.07.2023	07.07.2023	9	22%
Котел Riello, БП-000014, 07.07.2023	07.07.2023	9	22%
Насос циркуляционный №1, БП-000015, 07.07.2023	07.07.2023	3	67%
Бак 200 л, БП-000017, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Запорный кран, БП-000018, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №6, БП-000097, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №1, БП-000019, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №155, БП-000246, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №66, БП-000157, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №1, БП-000020, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Запорный кран, БП-000021, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №35, БП-000067, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №36, БП-000068, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №37, БП-000069, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №2, БП-000034, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №38, БП-000070, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №39, БП-000071, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №40, БП-000072, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №41, БП-000073, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №42, БП-000074, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №43, БП-000075, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №44, БП-000076, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №45, БП-000077, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №46, БП-000078, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №47, БП-000079, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №12, БП-000044, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №48, БП-000080, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №49, БП-000081, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №50, БП-000082, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №51, БП-000083, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №52, БП-000084, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №53, БП-000085, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №54, БП-000086, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №55, БП-000087, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №56, БП-000088, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №57, БП-000089, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №58, БП-000090, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №59, БП-000091, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №60, БП-000092, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Труба полипропилен №2, БП-000093, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №3, БП-000094, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №4, БП-000095, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №5, БП-000096, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №7, БП-000098, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №8, БП-000099, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №9, БП-000100, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №10, БП-000101, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №11, БП-000102, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №12, БП-000103, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №13, БП-000104, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №14, БП-000105, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №15, БП-000106, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №16, БП-000107, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №17, БП-000108, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №18, БП-000109, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	дата принятия на баланс	нормативный срок, лет	Износ, %
Труба полипропилен №19, БП-000110, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №20, БП-000111, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №21, БП-000112, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №22, БП-000113, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №23, БП-000114, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №24, БП-000115, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №25, БП-000116, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №26, БП-000117, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №27, БП-000118, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №30, БП-000062, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Труба полипропилен №28, БП-000119, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №29, БП-000120, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №30, БП-000121, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №31, БП-000122, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №121, БП-000212, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №32, БП-000123, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №122, БП-000213, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №33, БП-000124, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №123, БП-000214, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №34, БП-000125, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №124, БП-000215, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №35, БП-000126, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №125, БП-000216, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №36, БП-000127, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №126, БП-000217, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №37, БП-000128, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №179, БП-000270, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №127, БП-000218, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №38, БП-000129, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №39, БП-000130, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №129, БП-000220, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №40, БП-000131, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №130, БП-000221, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №41, БП-000132, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №131, БП-000222, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №42, БП-000133, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №132, БП-000223, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №43, БП-000134, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №133, БП-000224, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №44, БП-000135, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №134, БП-000225, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №45, БП-000136, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №135, БП-000226, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №46, БП-000137, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №136, БП-000227, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №47, БП-000138, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №189, БП-000280, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №137, БП-000228, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №48, БП-000139, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №49, БП-000140, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №139, БП-000230, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №50, БП-000141, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №140, БП-000231, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №51, БП-000142, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №141, БП-000232, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №52, БП-000143, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №142, БП-000233, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №53, БП-000144, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №143, БП-000234, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №54, БП-000145, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №144, БП-000235, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №55, БП-000146, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №145, БП-000236, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №56, БП-000147, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №146, БП-000237, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №57, БП-000148, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №199, БП-000290, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №147, БП-000238, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №58, БП-000149, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №59, БП-000150, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №149, БП-000240, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №60, БП-000151, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	дата принятия на баланс	нормативный срок, лет	Износ, %
Труба полипропилен №150, БП-000241, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №61, БП-000152, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №151, БП-000242, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №62, БП-000153, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №152, БП-000243, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №63, БП-000154, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №153, БП-000244, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №64, БП-000155, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №154, БП-000245, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №65, БП-000156, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №156, БП-000247, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №67, БП-000158, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №157, БП-000248, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №68, БП-000159, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №69, БП-000160, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №159, БП-000250, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №70, БП-000161, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №21, БП-000053, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Труба полипропилен №160, БП-000251, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №71, БП-000162, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №161, БП-000252, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №72, БП-000163, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №163, БП-000254, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №74, БП-000165, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №164, БП-000255, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №75, БП-000166, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №165, БП-000256, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №76, БП-000167, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №166, БП-000257, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №77, БП-000168, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №19, БП-000051, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Труба полипропилен №78, БП-000169, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №79, БП-000170, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №80, БП-000171, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №81, БП-000172, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №82, БП-000173, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №83, БП-000174, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №84, БП-000175, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №85, БП-000176, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №86, БП-000177, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №87, БП-000178, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №88, БП-000179, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №89, БП-000180, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №90, БП-000181, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №91, БП-000182, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №5, БП-000037, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Труба полипропилен №92, БП-000183, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №93, БП-000184, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №94, БП-000185, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №95, БП-000186, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №96, БП-000187, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №97, БП-000188, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №98, БП-000189, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №103, БП-000194, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №99, БП-000190, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №34, БП-000066, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Кран 40 №4, БП-000024, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №104, БП-000195, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №100, БП-000191, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №101, БП-000192, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №102, БП-000193, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №105, БП-000196, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №106, БП-000197, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №107, БП-000198, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №108, БП-000199, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №109, БП-000200, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №110, БП-000201, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №111, БП-000202, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №112, БП-000203, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №113, БП-000204, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №114, БП-000205, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №115, БП-000206, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	дата принятия на баланс	нормативный срок, лет	Износ, %
Кран 40 №6, БП-000026, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №116, БП-000207, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №117, БП-000208, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №118, БП-000209, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №119, БП-000210, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №120, БП-000211, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №180, БП-000271, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №128, БП-000219, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №190, БП-000281, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №138, БП-000229, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №200, БП-000291, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №148, БП-000239, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №158, БП-000249, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №167, БП-000258, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №168, БП-000259, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №169, БП-000260, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №170, БП-000261, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №171, БП-000262, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №172, БП-000263, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №173, БП-000264, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №174, БП-000265, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №175, БП-000266, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №176, БП-000267, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №177, БП-000268, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №178, БП-000269, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №181, БП-000272, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №182, БП-000273, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №183, БП-000274, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №184, БП-000275, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №185, БП-000276, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №186, БП-000277, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №187, БП-000278, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №188, БП-000279, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №191, БП-000282, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №192, БП-000283, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №193, БП-000284, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №194, БП-000285, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №195, БП-000286, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №196, БП-000287, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №197, БП-000288, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Труба полипропилен №198, БП-000289, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №32, БП-000064, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Кран 40 №2, БП-000022, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №33, БП-000065, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Кран 40 №3, БП-000023, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Кран 40 №5, БП-000025, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Кран 40 №7, БП-000027, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Кран 40 №8, БП-000028, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Насос циркуляционный Тайфун №2, БП-000029, 07.07.2023	07.07.2023	3	67%
Насос циркуляционный №2, БП-000030, 07.07.2023	07.07.2023	3	67%
Кран 50 №2, БП-000031, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Кран 50 №3, БП-000032, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Кран 50 №4, БП-000033, 07.07.2023	07.07.2023	4	50%
Радиатор отопления №3, БП-000035, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №4, БП-000036, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №6, БП-000038, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №7, БП-000039, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №8, БП-000040, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №9, БП-000041, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №10, БП-000042, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №11, БП-000043, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №13, БП-000045, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №14, БП-000046, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №15, БП-000047, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №16, БП-000048, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №17, БП-000049, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №18, БП-000050, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №20, БП-000052, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №22, БП-000054, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №23, БП-000055, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №24, БП-000056, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	дата принятия на баланс	нормативный срок, лет	Износ, %
Радиатор отопления №25, БП-000057, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №26, БП-000058, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №27, БП-000059, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №28, БП-000060, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №29, БП-000061, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%
Радиатор отопления №31, БП-000063, 07.07.2023	07.07.2023	13	15%

Определение функционального износа имущества на конец срока полезного использования.

Функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, производящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

Функциональный износ не выявлен.

Определение экономического устаревания имущества на конец срока полезного использования.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу.

Функциональный износ не выявлен.

Таким образом, размер общего износа будет равен физическому износу.

Процесс оценки объектов оценки методом ценовых индексов (индексирования по фактору времени).

Расчет проводился на основании цен фактического приобретения объектов оценки.

Расчет методом ценовых индексов на основании стоимости воспроизводства, рассчитанной по ценам на основании цен фактического приобретения объектов оценки.

Потребуется следующая последовательность действий:

Найдем стоимость воспроизводства на дату приобретения. Все объекты на дату ввода в эксплуатацию в новом состоянии.

Рассчитать стоимость воспроизводства в текущих ценах (на дату оценки) с учетом индекса перехода цен с даты приобретения до даты оценки.

Учесть износ на дату оценки.

Расчет индекса перехода цен проводился на основе данных ЕМИСС Государственная статистика[11]

[11] *https://www.fedstat.ru/indicator/57796*

		2017											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,44	99,93	100,18	100,21	100,5	100,41	100,46	101,02	100,29	100,93	100,64	99,97

		2018											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,23	100,34	100,25	100,19	100,34	100,42	100,86	100,34	100,31	100,26	100,34	100,41

		2019											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,09	100,48	100,08	100,46	100,17	100,41	100,35	100,08	100,14	100,22	100,21	100,1

		2020											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,12	99,92	100,33	100,47	100,13	100,36	100,05	100,21	100,12	100,9	100,17	99,92

		2021											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	99,94	101,77	102,28	102,51	102,56	103,97	111,53	101,03	101,49	98,65	100,6	100,57

		2022											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,21	100,72	105,05	103,94	100,7	97,21	97,31	97,77	98,71	99,19	98,12	99,54

		2023											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,51	99,14	99,43	100,21	100,9	100,83	100,71	101,29	101,04	101,02	100,64	101,02

		2024											
		январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,49	100,81	100,85	101,19	100,87	100,77	100,95	100,45	100,24	101,33	100,2	100,62

		2025				
		январь	февраль	март	апрель	май
		К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу
Московская	Строительные материалы	100,34	100,24	100,99	100,55	100,3

Ниже представлен расчет ликвидационной стоимости объектов оценки:

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	**Первоначальная балансовая стоимость**	**дата принятия на баланс**	**Индекс изменения цен**	**Стоимость нового на дату оценки**	**нормативный срок, лет**	**Износ, %**	**Рыночная стоимость с учетом износа, руб.**
Вибрационный сигнализатор уровня VEGAVIB 61 VB61.LXAGCRA6X, БП-000002, 03.11.2017	41 350,00	03.11.2017	1,6783	69 397,71	5	90%	6 939,77
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 5мм. д. 2100мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000003, 14.09.2017	40 081,04	14.09.2017	1,7047	68 326,15	5	90%	6 832,61
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 8мм. д. 2400мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000004, 14.09.2017	185 003,71	14.09.2017	1,7047	315 375,82	5	90%	31 537,58
КТПНу-ТК-К 1000/10/0,4, БП-000007, 01.07.2017	2 796 610,17	01.07.2017	1,7350	4 852 118,64	15	53%	2 264 322,03
Кран 40 №1, БП-000016, 07.07.2023	941,67	07.07.2023	1,1834	1 114,37	5	40%	668,62
Кран-балка 28.07.2023	1 352 400,00	28.07.2023	1,1834	1 600 430,16	13	15%	1 354 210,14
Электрокотел 28.07.2023	12 400,00	28.07.2023	1,1834	14 674,16	13	15%	12 416,60
калорифер 28.07.2023	273 000,00	28.07.2023	1,1834	323 068,20	13	15%	273 365,40
тепловая завеса 28.07.2023	58 320,83	28.07.2023	1,1834	69 016,87	13	15%	58 398,89
Котел DeDietrich, БП-000010, 07.07.2023	925 543,33	07.07.2023	1,1834	1 095 287,98	9	22%	851 890,65
Насос циркуляционный Тайфун №1, БП-000011, 07.07.2023	18 534,17	07.07.2023	1,1834	21 933,34	3	67%	7 311,11
Кран 50 №1, БП-000012, 07.07.2023	933,33	07.07.2023	1,1834	1 104,50	4	50%	552,25

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Труба полипропилен №162, БП-000253, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №73, БП-000164, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Котел Euronord, БП-000013, 07.07.2023	237 916,67	07.07.2023	1,1834	281 550,59	9	22%	218 983,79
Котел Riello, БП-000014, 07.07.2023	715 315,83	07.07.2023	1,1834	846 504,75	9	22%	658 392,59
Насос циркуляционный №1, БП-000015, 07.07.2023	6 302,50	07.07.2023	1,1834	7 458,38	3	67%	2 486,13
Бак 200 л, БП-000017, 07.07.2023	25 735,83	07.07.2023	1,1834	30 455,78	13	15%	25 770,28
Запорный кран, БП-000018, 07.07.2023	88 117,92	07.07.2023	1,1834	104 278,75	4	50%	52 139,37
Труба полипропилен №6, БП-000097, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №1, БП-000019, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №155, БП-000246, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №66, БП-000157, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Радиатор отопления №1, БП-000020, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Запорный кран, БП-000021, 07.07.2023	88 117,91	07.07.2023	1,1834	104 278,73	4	50%	52 139,37
Радиатор отопления №35, БП-000067, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №36, БП-000068, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №37, БП-000069, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №2, БП-000034, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №38, БП-000070, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №39, БП-000071, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №40, БП-000072, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №41, БП-000073, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №42, БП-000074, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №43, БП-000075, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №44, БП-000076, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №45, БП-000077, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №46, БП-000078, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №47, БП-000079, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №12, БП-000044, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №48, БП-000080, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №49, БП-000081, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №50, БП-000082, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №51, БП-000083, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №52, БП-000084, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №53, БП-000085, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №54, БП-000086, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №55, БП-000087, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №56, БП-000088, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №57, БП-000089, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №58, БП-000090, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №59, БП-000091, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №60, БП-000092, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Труба полипропилен №2, БП-000093, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №3, БП-000094, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Труба полипропилен №4, БП-000095, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №5, БП-000096, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №7, БП-000098, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №8, БП-000099, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №9, БП-000100, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №10, БП-000101, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №11, БП-000102, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №12, БП-000103, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №13, БП-000104, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №14, БП-000105, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №15, БП-000106, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №16, БП-000107, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №17, БП-000108, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №18, БП-000109, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №19, БП-000110, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №20, БП-000111, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №21, БП-000112, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №22, БП-000113, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №23, БП-000114, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №24, БП-000115, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №25, БП-000116, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №26, БП-000117, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №27, БП-000118, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Радиатор отопления №30, БП-000062, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Труба полипропилен №28, БП-000119, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №29, БП-000120, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №30, БП-000121, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №31, БП-000122, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №121, БП-000212, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №32, БП-000123, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №122, БП-000213, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №33, БП-000124, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №123, БП-000214, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №34, БП-000125, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №124, БП-000215, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №35, БП-000126, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №125, БП-000216, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №36, БП-000127, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №126, БП-000217, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №37, БП-000128, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №179, БП-000270, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №127, БП-000218, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №38, БП-000129, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Труба полипропилен №39, БП-000130, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №129, БП-000220, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №40, БП-000131, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №130, БП-000221, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №41, БП-000132, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №131, БП-000222, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №42, БП-000133, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №132, БП-000223, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №43, БП-000134, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №133, БП-000224, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №44, БП-000135, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №134, БП-000225, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №45, БП-000136, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №135, БП-000226, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №46, БП-000137, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №136, БП-000227, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №47, БП-000138, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №189, БП-000280, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №137, БП-000228, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №48, БП-000139, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №49, БП-000140, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №139, БП-000230, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №50, БП-000141, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №140, БП-000231, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №51, БП-000142, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №141, БП-000232, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №52, БП-000143, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №142, БП-000233, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №53, БП-000144, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №143, БП-000234, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №54, БП-000145, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №144, БП-000235, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №55, БП-000146, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №145, БП-000236, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №56, БП-000147, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №146, БП-000237, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №57, БП-000148, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №199, БП-000290, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №147, БП-000238, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №58, БП-000149, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №59, БП-000150, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №149, БП-000240, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №60, БП-000151, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Труба полипропилен №150, БП-000241, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №61, БП-000152, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №151, БП-000242, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №62, БП-000153, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №152, БП-000243, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №63, БП-000154, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №153, БП-000244, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №64, БП-000155, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №154, БП-000245, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №65, БП-000156, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №156, БП-000247, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №67, БП-000158, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №157, БП-000248, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №68, БП-000159, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №69, БП-000160, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №159, БП-000250, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №70, БП-000161, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Радиатор отопления №21, БП-000053, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Труба полипропилен №160, БП-000251, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №71, БП-000162, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №161, БП-000252, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №72, БП-000163, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №163, БП-000254, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №74, БП-000165, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №164, БП-000255, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №75, БП-000166, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №165, БП-000256, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №76, БП-000167, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №166, БП-000257, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №77, БП-000168, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Радиатор отопления №19, БП-000051, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Труба полипропилен №78, БП-000169, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №79, БП-000170, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №80, БП-000171, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №81, БП-000172, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №82, БП-000173, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №83, БП-000174, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №84, БП-000175, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №85, БП-000176, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №86, БП-000177, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №87, БП-000178, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №88, БП-000179, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №89, БП-000180, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Труба полипропилен №90, БП-000181, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №91, БП-000182, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Радиатор отопления №5, БП-000037, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Труба полипропилен №92, БП-000183, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №93, БП-000184, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №94, БП-000185, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №95, БП-000186, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №96, БП-000187, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №97, БП-000188, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №98, БП-000189, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №103, БП-000194, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №99, БП-000190, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Радиатор отопления №34, БП-000066, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Кран 40 №4, БП-000024, 07.07.2023	941,66	07.07.2023	1,1834	1 114,36	4	50%	557,18
Труба полипропилен №104, БП-000195, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №100, БП-000191, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №101, БП-000192, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №102, БП-000193, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №105, БП-000196, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №106, БП-000197, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №107, БП-000198, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №108, БП-000199, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №109, БП-000200, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №110, БП-000201, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №111, БП-000202, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №112, БП-000203, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №113, БП-000204, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №114, БП-000205, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №115, БП-000206, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Кран 40 №6, БП-000026, 07.07.2023	941,66	07.07.2023	1,1834	1 114,36	4	50%	557,18
Труба полипропилен №116, БП-000207, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №117, БП-000208, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №118, БП-000209, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №119, БП-000210, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №120, БП-000211, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №180, БП-000271, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №128, БП-000219, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №190, БП-000281, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №138, БП-000229, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №200, БП-000291, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №148, БП-000239, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №158, БП-000249, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №167, БП-000258, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Труба полипропилен №168, БП-000259, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №169, БП-000260, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №170, БП-000261, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №171, БП-000262, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №172, БП-000263, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №173, БП-000264, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №174, БП-000265, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №175, БП-000266, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №176, БП-000267, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №177, БП-000268, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №178, БП-000269, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №181, БП-000272, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №182, БП-000273, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №183, БП-000274, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №184, БП-000275, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №185, БП-000276, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №186, БП-000277, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №187, БП-000278, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №188, БП-000279, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №191, БП-000282, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №192, БП-000283, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №193, БП-000284, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №194, БП-000285, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №195, БП-000286, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №196, БП-000287, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Труба полипропилен №197, БП-000288, 07.07.2023	74,17	07.07.2023	1,1834	87,77	4	50%	43,89
Труба полипропилен №198, БП-000289, 07.07.2023	74,16	07.07.2023	1,1834	87,76	4	50%	43,88
Радиатор отопления №32, БП-000064, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Кран 40 №2, БП-000022, 07.07.2023	941,67	07.07.2023	1,1834	1 114,37	4	50%	557,19
Радиатор отопления №33, БП-000065, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Кран 40 №3, БП-000023, 07.07.2023	941,67	07.07.2023	1,1834	1 114,37	4	50%	557,19
Кран 40 №5, БП-000025, 07.07.2023	941,67	07.07.2023	1,1834	1 114,37	4	50%	557,19
Кран 40 №7, БП-000027, 07.07.2023	941,67	07.07.2023	1,1834	1 114,37	4	50%	557,19
Кран 40 №8, БП-000028, 07.07.2023	941,66	07.07.2023	1,1834	1 114,36	4	50%	557,18
Насос циркуляционный Тайфун №2, БП-000029, 07.07.2023	18 534,16	07.07.2023	1,1834	21 933,32	3	67%	7 311,11
Насос циркуляционный №2, БП-000030, 07.07.2023	6 302,50	07.07.2023	1,1834	7 458,38	3	67%	2 486,13
Кран 50 №2, БП-000031, 07.07.2023	933,33	07.07.2023	1,1834	1 104,50	4	50%	552,25
Кран 50 №3, БП-000032, 07.07.2023	933,34	07.07.2023	1,1834	1 104,51	4	50%	552,26
Кран 50 №4, БП-000033, 07.07.2023	933,33	07.07.2023	1,1834	1 104,50	4	50%	552,25
Радиатор отопления №3, БП-000035, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №4, БП-000036, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №6, БП-000038, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №7, БП-000039, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость	дата принятия на баланс	Индекс изменения цен	Стоимость нового на дату оценки	нормативный срок, лет	Износ, %	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
Радиатор отопления №8, БП-000040, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №9, БП-000041, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №10, БП-000042, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №11, БП-000043, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №13, БП-000045, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №14, БП-000046, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №15, БП-000047, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №16, БП-000048, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №17, БП-000049, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №18, БП-000050, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №20, БП-000052, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №22, БП-000054, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №23, БП-000055, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №24, БП-000056, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №25, БП-000057, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №26, БП-000058, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №27, БП-000059, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №28, БП-000060, 07.07.2023	5 481,66	07.07.2023	1,1834	6 487,00	13	15%	5 489,00
Радиатор отопления №29, БП-000061, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Радиатор отопления №31, БП-000063, 07.07.2023	5 481,67	07.07.2023	1,1834	6 487,01	13	15%	5 489,01
Итого							**6 231 828,56**

7.6 Согласование результатов

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Однако поскольку при расчете рыночной стоимости объекта оценки применялся только по одному подходу и приведено обоснование отказа от использования остальных подходов, согласование результатов не требуется.

8 Итоговое заключение

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость имущественного комплекса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а по состоянию на 27.06.2025 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. РФ (округл) с учетом НДС
- Нежилое здание: абк с колерной, площадью 1853,4 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:215;	**25 200 847,86**
-Нежилое здание: здание производственно-складское, площадью 2478,6 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0000000:4026;	**28 153 662,18**
-Земельный участок площадью 20356 кв.м., с кадастровым номером 50:38:0071004:9 на праве долгосрочной аренды	**28 145 647,75***
– Неотделимые улучшения и объекты движимого имущества	**6 231 828,56**
ИТОГО	**87 731 986,35**
ИТОГО (округл)	**87 732 000,00**

***Согласно НК РФ не облагается НДС**

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО), а также стандартов и правил установленными саморегулируемой организацией оценщика, подготовившего настоящей Отчет.

**Согласно НК РФ не облагается НДС*

Оценщик: Д.И.Сабитова

27.06.2025

9 Приложения

№ п/п	Наименование
1	Фототаблицы
2	Рабочие документы
3	Объекты-аналоги и справочная информация
4	Документы оценщика

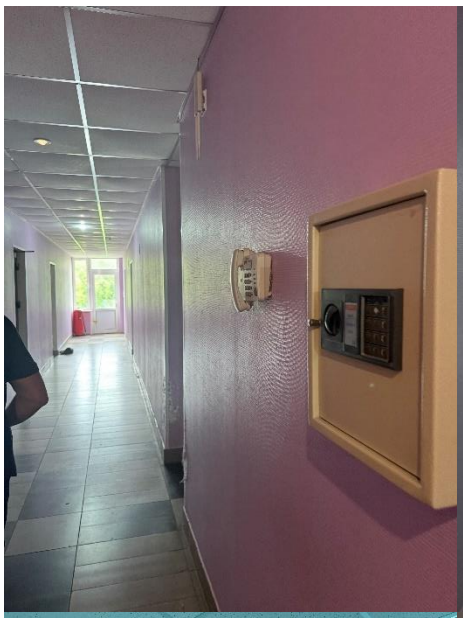
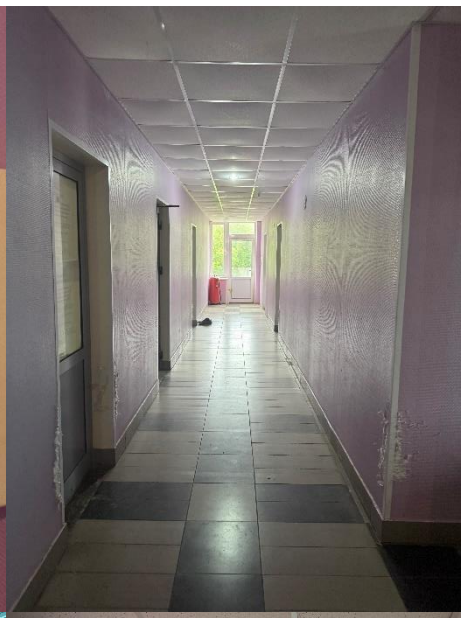
Фототаблицы.

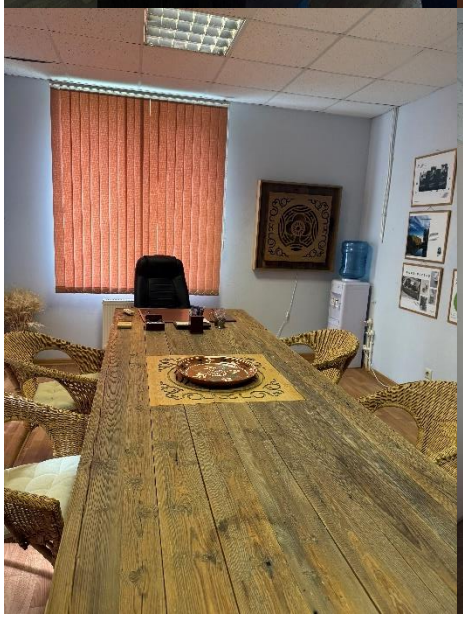
Здание с кадастровым номером 50:38:0000000:215

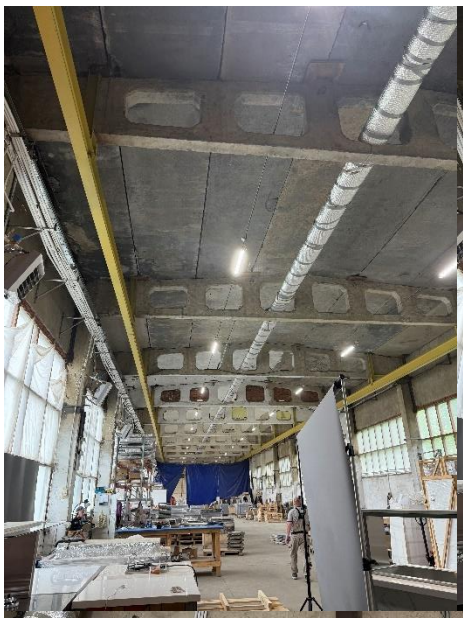
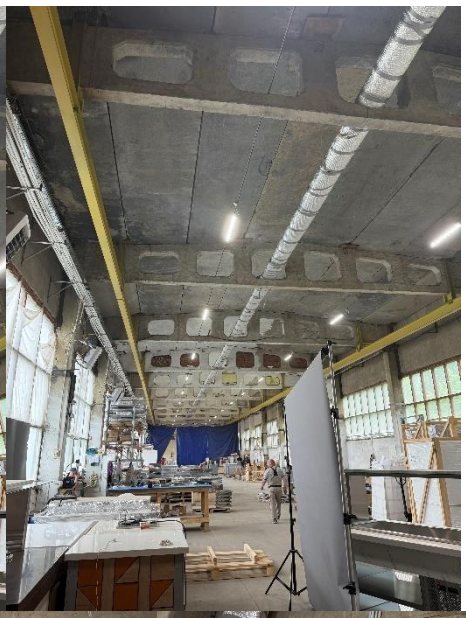


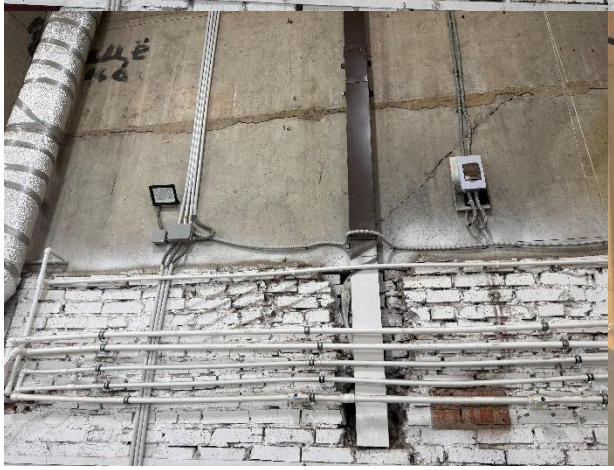




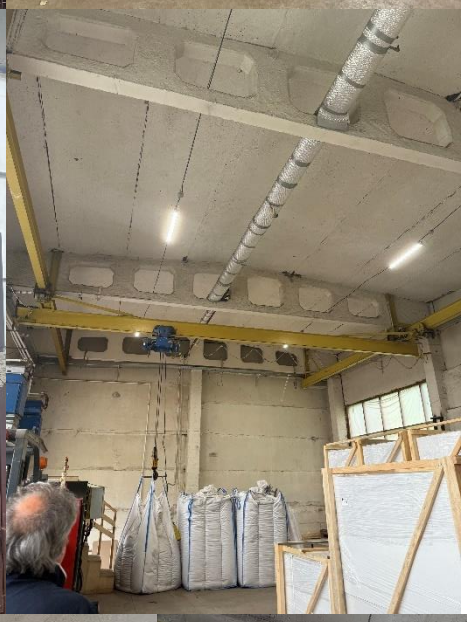
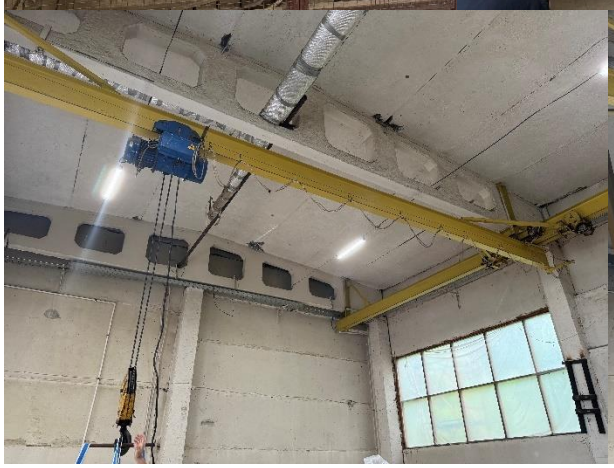















КОТЕЛЬНАЯ





















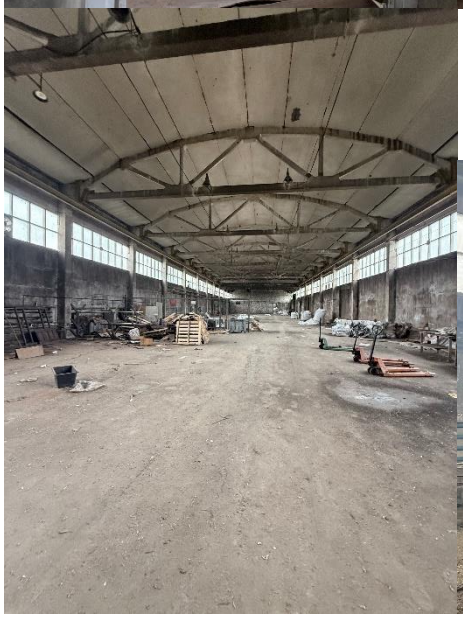



Здание с кадастровым номером 50:38:0000000:4026





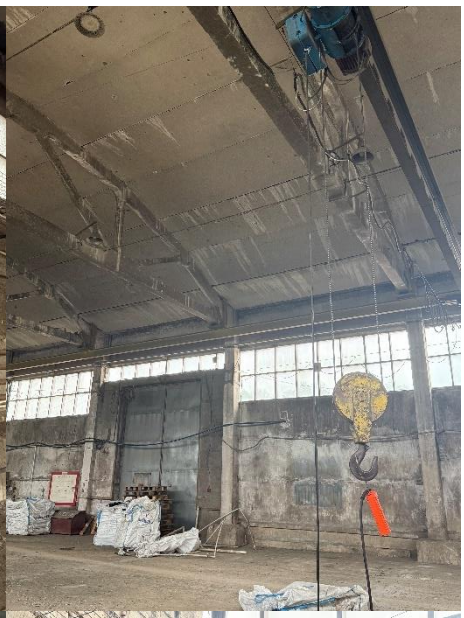












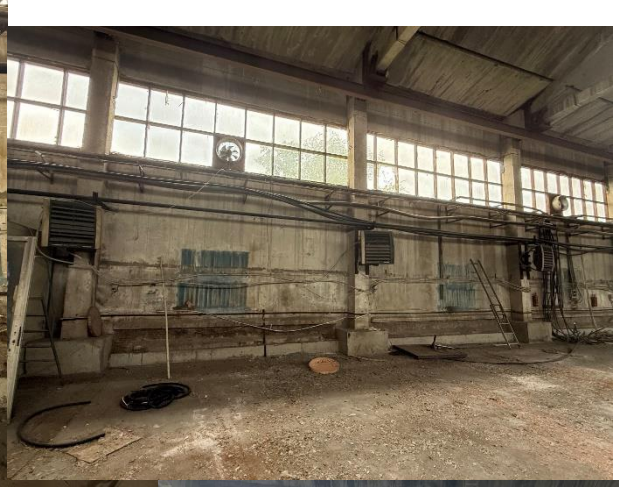










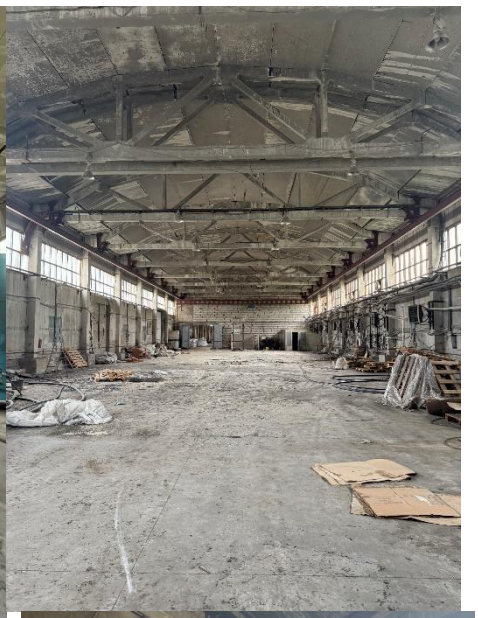



















Clack
SIZE: 16X65
OPERATING SPECIFICATIONS
HANDLING INSTRUCTIONS
MANUFACTURED IN WINDSOR, WISCONSIN • USA


ecomaster


ekodar.ru






SIEMENS







Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.06.2025, поступившего на рассмотрение 16.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215
Номер кадастрового квартала:	50:38:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 039:017-1902; Инвентарный номер 17-1902; Условный номер 50:38:07:01104:001
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а.
Площадь:	1853.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	абк с колерной
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Крупнопанельные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1900
Год завершения строительства:	1900
Кадастровая стоимость, руб.:	31667737.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:38:0000000:7286
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 26.03.2004
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Нигматуллина Регина Равилевна

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний Русский полимер", ИНН: 5027237990
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50/038-50/038/008/2016-4222/2 09.11.2016 17:12:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		25.04.2025 17:05:32
		номер государственной регистрации:		50:38:0000000:215-50/215/2025-29
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 977845728/7724 (191023/25/77024-ИП), выдан 18.04.2025, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	06.12.2024 11:22:17
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-28
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 940443931/7724 (67234/23/77024-ИП), выдан 03.12.2024, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	19.11.2024 15:15:26
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-27
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 935505563/7724 (243535/24/77024-ИП), выдан 18.11.2024, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	06.11.2024 17:38:42
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-26
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 148274228/9897 (797989/24/98097-ИП), выдан 03.11.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.07.2024 15:29:45
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-25
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 904570154/7724 (168405/24/77024-ИП), выдан 15.07.2024, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	09.04.2024 10:02:12
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 76076851/9897 (252872/24/98097-ИП), выдан 08.04.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2024 11:06:09
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-22
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 69202661/9897 (98871/24/98097-ИП), выдан 26.03.2024, СОСП по г. Москве № 2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2024 10:15:05
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-21
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 69202279/9897 (172611/24/98097-ИП), выдан 26.03.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2024 09:33:37
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2024-20
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 69202913/9897 (117725/24/98097-ИП), выдан 26.03.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	20.12.2023 12:34:18
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/215/2023-19
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 861261643/7724 (458928/23/77024-ИП), выдан 18.12.2023, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	13.07.2023 08:52:46
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/419/2023-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 836421471/7724 (50765/23/77024-ИП), выдан 10.07.2023, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	07.07.2023 07:16:20
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:215-50/133/2023-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 835544454/7724 (199107/23/77024-ИП), выдан 30.06.2023, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123504017	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:215

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:38:0000000:7286	1	1	Нежилое	данные отсутствуют	1853.4

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.06.2025, поступившего на рассмотрение 16.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026
Номер кадастрового квартала:	50:38:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 039:017-1902-Б; Условный номер 50:38:07:01104:002
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г. Зарайск, ул. Московская, д. 26а, стр. 1.
Площадь:	2478.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание производственно-складское
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	33603821.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:38:0000000:6907
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 31.07.2006
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Нигматуллина Регина Равилевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний Русский полимер", ИНН: 5027237990
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50/038-50/038/008/2016-4221/2 09.11.2016 16:17:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		25.04.2025 17:05:32
		номер государственной регистрации:		50:38:0000000:4026-50/215/2025-29
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 977845728/7724 (191023/25/77024-ИП), выдан 18.04.2025, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	06.12.2024 11:22:17
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-28
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 940443931/7724 (67234/23/77024-ИП), выдан 03.12.2024, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	19.11.2024 15:15:26
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-27
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 935505563/7724 (243535/24/77024-ИП), выдан 18.11.2024, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	06.11.2024 17:38:42
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-26
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 148274228/9897 (797989/24/98097-ИП), выдан 03.11.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.07.2024 15:29:45
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-25
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 904570154/7724 (168405/24/77024-ИП), выдан 15.07.2024, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	09.04.2024 10:02:12
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 76076851/9897 (252872/24/98097-ИП), выдан 08.04.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2024 11:06:09
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-22
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 69202661/9897 (98871/24/98097-ИП), выдан 26.03.2024, СОСП по г. Москве № 2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2024 10:15:05
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-21
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 69202279/9897 (172611/24/98097-ИП), выдан 26.03.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2024 09:33:37
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2024-20
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, № 69202913/9897 (117725/24/98097-ИП), выдан 26.03.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	20.12.2023 12:34:18
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/215/2023-19
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 861261643/7724 (458928/23/77024-ИП), выдан 18.12.2023, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	13.07.2023 08:52:46
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/419/2023-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 836421471/7724 (50765/23/77024-ИП), выдан 10.07.2023, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	07.07.2023 07:16:20
		номер государственной регистрации:	50:38:0000000:4026-50/133/2023-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Чертановский ОСП, № 835544454/7724 (199107/23/77024-ИП), выдан 30.06.2023, Чертановский ОСП
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123489767	
Кадастровый номер:	50:38:0000000:4026

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:38:0000000:6907	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	2478.6

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.06.2025, поступившего на рассмотрение 16.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9
Номер кадастрового квартала:	50:38:0071004
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2004

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50:38:07:02303
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Зарайск, г.Зарайск, ул.Московская, N26а
Площадь:	20356
Кадастровая стоимость, руб.:	5274239.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:38:0071004:70
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для промышленного строительства (ведение производственной деятельности)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.11.2023; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для завода по производству габионов обособленного подразделения "МАККАФЕРРИ-Зарайск" ООО "ТАБИОНЫ МАККАФЕРРИ СНГ"', расположенного по адресу: 140602, Московская обл, Зарайский р-н, г. Зарайск, ул. Московская, д.117 от 24.08.2023 № 292-03 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.02.2024; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для действующего объекта ООО «ТуламашАгро» - предприятия по выращиванию зерновых (кроме риса) культур и семян масличных культур, расположенного по адресу: 140600, Московская область, г. Зарайск, ул. Московская, 24, КН ЗУ 50:38:0000000:10898/2, 50:38:0071004:85 от 22.12.2023 № 402-03 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:38:0071004:10.
Получатель выписки:	Нигматуллина Регина Равилевна

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	09.11.2016 17:41:53	
		номер государственной регистрации:	50-50/038-50/038/008/2016-4225/3	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.12.2004 с 16.12.2004г. 49 лет	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний Русский полимер", ИНН: 5027237990	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 126, выдан 18.11.2004, дата государственной регистрации: 16.12.2004, номер государственной регистрации: 50-01/38-12/2004-348 Договор купли-продажи недвижимого имущества и перенайма, выдан 03.10.2016, дата государственной регистрации: 09.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/038-50/038/008/2016-4225/1	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	195°50.4`	109.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	196°59.3`	60.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	283°19.8`	62.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	283°58.6`	105.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:38:0000000:11828(2)	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	26°45.6`	9.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	50:38:0071004:85(1)	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.7	27°30.4`	3.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.8	28°40.7`	39.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.9	28°53.0`	6.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	29°22.3`	2.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	114°18.8`	59.75	данные отсутствуют	50:38:0071004:10	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	15°55.1`	138.44	данные отсутствуют	50:38:0071004:10	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.13	104°44.6`	0.98	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
15	1.1.13	1.1.14	106°5.9`	18.54	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
16	1.1.14	1.1.15	195°51.1`	4.98	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
17	1.1.15	1.1.16	108°53.3`	5.19	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
18	1.1.16	1.1.17	135°49.5`	18.66	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
19	1.1.17	1.1.18	105°47.5`	18.45	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
20	1.1.18	1.1.19	101°40.2`	24.37	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует
21	1.1.19	1.1.1	105°47.2`	12.46	данные отсутствуют	50:38:0071004:5	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381			
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	361377.67	2276839.52	-	0.1
2	361381.06	2276827.53	-	0.1
3	361385.99	2276803.66	-	0.1
4	361391.01	2276785.91	-	0.1
5	361404.39	2276772.91	-	0.1
6	361406.07	2276768	-	0.1
7	361410.86	2276769.36	-	0.1
8	361416	2276751.55	-	0.1
9	361416.25	2276750.6	-	0.1
10	361283.12	2276712.63	-	0.1
11	361307.72	2276658.18	-	0.1
12	361305.73	2276657.06	-	0.1
13	361300.31	2276654.07	-	0.1
14	361265.83	2276635.21	-	0.1
15	361262.45	2276633.45	-	0.1
16	361254.22	2276629.3	-	0.1
17	361228.76	2276731.6	-	0.1
18	361214.46	2276791.95	-	0.1
19	361272.46	2276809.67	-	0.1
1	361377.67	2276839.52	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381			
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 50:38:0071004:9/2



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

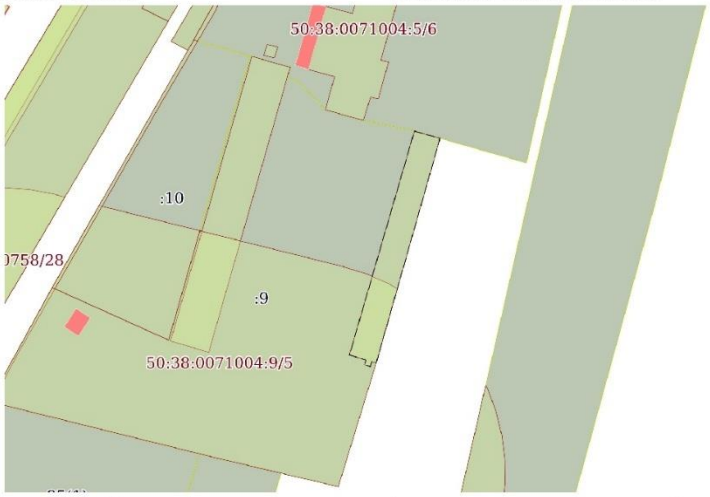
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:38:0071004:9/3



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:38:0071004:9/4



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 50:38:0071004:9/5



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:38:0071004:9/2	2572.4	данные отсутствуют
50:38:0071004:9/3	1403.5	данные отсутствуют
50:38:0071004:9/4	59	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для завода по производству габионов обособленного подразделения "МАККАФЕРРИ-Зарайск" ООО "ТАБИОНЫ МАККАФЕРРИ СНГ", расположенного по адресу: 140602, Московская обл, Зарайский р-н, г. Зарайск, ул. Московская, д.117 от 24.08.2023 № 292-03 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны завода по производству габионов обособленного подразделения "МАККАФЕРРИ-Зарайск" ООО "ТАБИОНЫ МАККАФЕРРИ СНГ", расположенного по адресу: 140602, Московская обл, Зарайский р-н, г. Зарайск, ул. Московская, д.117, согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 50:38-6.319; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для завода по производству габионов обособленного подразделения "МАККАФЕРРИ-Зарайск" ООО "ТАБИОНЫ МАККАФЕРРИ СНГ", расположенного по адресу: 140602, Московская обл, Зарайский р-н, г. Зарайск, ул. Московская, д.117; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
50:38:0071004:9/5	13223	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для действующего объекта ООО «ТуламашАгро» - предприятия по выращиванию зерновых (кроме риса) культур и семян масличных культур, расположенного по адресу: 140600, Московская область, г. Зарайск, ул. Московская, 24, КН ЗУ 50:38:0000000:10898/2, 50:38:0071004:85 от 22.12.2023 № 402-03 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны для действующего объекта ООО «ТуламашАгро» - предприятия по выращиванию зерновых (кроме риса) культур и семян масличных культур, расположенного по адресу: 140600, Московская область, г. Зарайск, ул. Московская, 24, кадастровые номера земельных участков 50:38:0000000:10898/2, 50:38:0071004:85 (на площадке находится элеваторный комплекс) согласно которым не допускается использования земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 50:38-6.356; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для действующего объекта ООО «ТуламашАгро» - предприятия по выращиванию зерновых (кроме риса) культур и семян масличных культур, расположенного по адресу: 140600, Московская область, г. Зарайск, ул. Московская, 24, кадастровые номе; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:38:0071004:9/2				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	361406.07	2276768	-	0.1
2	361410.86	2276769.36	-	0.1
3	361416	2276751.55	-	0.1
4	361287.94	2276715.02	-	0.1
5	361282.72	2276713.54	-	0.1
6	361277.44	2276731.33	-	0.1
7	361282.93	2276732.88	-	0.1
1	361406.07	2276768	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:38:0071004:9/3

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	361276.14	2276797.13	-	0.1
2	361381.04	2276827.53	-	0.1
3	361377.64	2276839.51	-	0.1
4	361272.42	2276809.66	-	0.1
5	361273.03	2276807.58	-	0.1
6	361270.74	2276806.9	-	0.1
7	361271.55	2276804.23	-	0.1
8	361273.84	2276804.9	-	0.1
1	361276.14	2276797.13	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:38:0071004:9/4

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	361254.03	2276630.06	-	-
2	361254.22	2276629.3	-	-
3	361262.45	2276633.45	-	-
4	361265.83	2276635.21	-	-
5	361300.31	2276654.07	-	-
6	361305.73	2276657.06	-	-
7	361307.72	2276658.18	-	-
8	361307.17	2276659.39	-	-
9	361277.06	2276642.22	-	-
10	361254.03	2276630.06	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

16.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123679381	
Кадастровый номер:	50:38:0071004:9

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:38:0071004:9/5

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	361307.2	2276819.53	-	-
2	361272.46	2276809.67	-	-
3	361214.46	2276791.95	-	-
4	361228.76	2276731.6	-	-
5	361254.22	2276629.3	-	-
6	361262.45	2276633.45	-	-
7	361265.83	2276635.21	-	-
8	361300.31	2276654.07	-	-
9	361305.73	2276657.06	-	-
10	361307.72	2276658.18	-	-
11	361283.12	2276712.63	-	-
12	361334.33	2276727.24	-	-
13	361317.49	2276794.34	-	-
14	361314.08	2276805.25	-	-
15	361309.45	2276815.69	-	-
16	361307.2	2276819.53	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимого имущества и перенайма

г. Москва 03 октября 2016 года

Романенко Дмитрий Николаевич (ОГРНИП 305770002557210, ИНН 771903390759), 01.02.1962 года рождения, паспорт 45 08 860015 выдан Отделением по р-ну Восточное Измайлово ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 19.04.2007 г., код подразделения 770-047, зарегистрированный по адресу г. Москва, ул. Мясницая, д. 21/8, стр. 5, кв. 29, именуемый в дальнейшем **«Продавец»** с одной стороны

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Русский Полимер» (ОГРН 1165027051925, ИНН 5027237990, место нахождения 140053, Московская область, г. Котельники, Дзержинское шоссе, д. 2, комната 517), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице управляющего – индивидуального предпринимателя Ивановой Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава Общества, Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний Русский полимер» от 06 сентября 2016 г., с другой стороны, и

Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество), именуемое в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице Председателя Правления Шрайбера Марка Яковлевича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 2478,6 кв.м, инв.№ 039:017-1902-Б, лит. Б, Б1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н Зарайский, г. Зарайск, ул. Московская, кадастровый номер: 50:38:0000000:4026 (далее по тексту также Объект-1). Объект-1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании

договора № 001 от 07.07.2004 г. купли-продажи недвижимого имущества и оборудования, необходимого для его использования, заключенного между ЗАО «Управление электромеханизации 220» и гр. Романенко Д. Н.

что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-АЗ № 429282, выданным 04.06.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июля 2004 г. сделана запись регистрации № 50-01/38-06/2004-353.

1.1.2. Абк с колерной, назначение нежилое, площадь 1853,4 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Зарайск, ул. Московская, кадастровый номер 50:38:0000000:215 (далее по тексту также Объект-2). Объект-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании

договора № 001 от 07.07.2004 г. купли-продажи недвижимого имущества и оборудования, необходимого для его использования, заключенного между ЗАО «Управление электромеханизации 220» и гр. Романенко Д. Н.

что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-БА № 368405, выданным 03.07.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июля 2004 г. сделана запись регистрации № 50-01/38-06/2004-352.

По тексту договора Объект-1 и Объект-2 совместно упоминаются как недвижимое

имущество.

1.2. Недвижимое имущество передается со всеми принадлежностями, улучшениями и оборудованием.

1.3. Продавец передает Покупателю права и обязанности по договору аренды земельного участка № 126 от 18.11.2004 г., заключенному между Комитетом по управлению имуществом Зарайского района и Романенко Дмитрием Николаевичем, зарегистрированному Московской областной регистрационной палатой 16.12.2004 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50 АЖ № 521988 выданным 16 декабря 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2004 г. сделана запись регистрации № 50-01/38-12/2004-348,

в отношении земельного участка для промышленного строительства (ведение производственной деятельности) с кадастровым номером 50:38:0071004: 9, площадью 20356,00 кв.м, категория земель: земли поселений (далее по тексту также Объект-3). Адрес земельного участка: Московская область, г. Зарайск, ул. Московская. Срок аренды с 16.12.2004 на 49 лет (далее – Права аренды).

На указанном в настоящем пункте земельном участке расположены Объект-1 и Объект-2.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю по Передаточному акту недвижимое имущество и Права аренды в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и Прав аренды, в том числе не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего договора и передаточного акта подать заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о переходе права собственности и Прав аренды к Покупателю.

2.1.3. Освободить недвижимое имущество от личных вещей до подписания передаточного акта.

2.1.4. До подачи заявления о государственной регистрации перехода права передать Покупателю техническую документацию на недвижимое имущество и ключи, оригинальные экземпляры (надлежащим образом заверенные копии) договора аренды земельного участка № 126 от 18.11.2004г. вместе с приложениями, а также при наличии - документы подтверждающие выполнение технических условий на подключение в том числе, но не исключительно к электрическим сетям, системе газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, тепловым сетям, в случае наличия таких документов у Продавца.

2.1.5. Нести бремя содержания недвижимого имущества до даты государственной регистрации перехода прав на имущество к Покупателю. При наличии у Продавца задолженности по оплате перед ресурсоснабжающими организациями, по арендным платежам за земельный участок Продавец обязуется погасить данную задолженность до даты государственной регистрации перехода прав на имущество к Покупателю. Указанные обязательства, в том числе обязательства по оплате арендных платежей за период, предшествующий государственной регистрации перехода права, к Покупателю не переходят.

2.1.6. Обеспечить личную явку либо явку своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и Права аренды, снятия обременений с объектов недвижимого имущества.

2.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.8. Не уклоняться и/или не препятствовать государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на недвижимое имущество по настоящему Договору и Прав аренды.

2.1.9. Продавец обязуется перечислить денежные средства, полученные по настоящему договору в сумме, указанной в п. 3.1 настоящего договора Залогодержателю в погашение задолженности ООО «Компания Алюстэм» по кредитному договору № 2625 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07 мая 2014 г., обязательства по которому обеспечены залогом и поручительством, предоставленными Продавцом, в день поступления денежных средств на его счет, указанный в п.3.2. договора, предоставив в Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество) соответствующий платежный документ либо на основании заранее данного акцепта.

2.1.10. Продавец настоящим предоставляет Залогодержателю заранее данный акцепт на списание с его счета, указанного в п.3.2 настоящего договора денежных средств поступивших ему по настоящему договору в пределах суммы, указанной в п.3.1. настоящего Договора в погашение задолженности ООО «Компания Алюстэм» по кредитному договору № 2625 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07 мая 2014 г. на основании банковского ордера выставленного Залогодержателем.

2.1.11. Покупатель в разумный срок направляет в Комитет по управлению имуществом Зарайского района уведомление о передаче в соответствии с условиями настоящего Договора прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 126 от 18.11.2004 г., заключенному между Комитетом по управлению имуществом Зарайского района и Романенко Дмитрием Николаевичем, зарегистрированному Московской областной регистрационной палатой 16.12.2004 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50 АЖ № 521988 выданным 16 декабря 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июля 2004 г. сделана запись регистрации № 50-01/38-12/2004-348.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить предусмотренную настоящим Договором цену недвижимого имущества и Прав аренды в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.2. Принять недвижимое имущество и Права аренды по Передаточному акту.

2.2.3. Обеспечить явку своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и Прав аренды.

2.2.4. В течение 2 (двух) месяцев с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области права собственности Покупателя на недвижимое имущество направить в ресурсоснабжающие организации уведомления о заключении соответствующих договоров или подписании дополнительных соглашений о замене стороны по договору.

2.3. Залогодержатель обязан:

2.3.1. Подать заявление о прекращении ипотеки Недвижимого имущества, указанного в п.п. 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.3. настоящего Договора, установленной на основании Договора ипотеки здания и права аренды земельного участка № 2625/З-1 от 07.05.2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50-38/005/2014-703 от 03.06.2014 г., Договора ипотеки здания и права аренды земельного участка № 2625/З-2 от 26.06.2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50-38/008/2014-312 от 08.07.2014 г., заключенных между Продавцом и Залогодержателем, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты Покупателем 80% от общей стоимости объектов недвижимости в соответствии с п. 3.3.2. настоящего договора.

Залогодатель принимает на себя обязательства, указанные в настоящем пункте, несмотря на то, что денежных средств в сумме 27 942 759 (Двадцать семь миллионов девятьсот сорок две тысячи семьсот пятьдесят девять рублей 19 копеек) рублей 19 копеек, которые Покупатель перечислит Продавцу, а Продавец перечислит Залогодержателю (пункты 2.1.9, 2.1.10), будет недостаточно для погашения имеющейся у Продавца перед Залогодержателем задолженности (пункты 2.1.9, 4.7).

2.3.2. Обеспечить явку своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области для снятия обременений, указанных в п. 2.3.1. настоящего Договора, с объектов Недвижимого имущества.

2.3.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество с Продавца на Покупателя, предпринять все необходимые и достаточные меры по прекращению исполнительного производства, возбужденного Залогодержателем в связи с обращением взыскания на недвижимое имущество (решением Басманного районного суда г. Москвы от 10 июля 2015 г. по иску Залогодержателя к Романенко Д. Н., ООО «Компания Алюстэм»).

Залогодатель принимает на себя обязательства, указанные в настоящем пункте, несмотря на то, что денежных средств в сумме 27 942 759 (Двадцать семь миллионов девятьсот сорок две тысячи семьсот пятьдесят девять рублей 19 копеек) рублей 19 копеек, которые Покупатель перечислит Продавцу, а Продавец перечислит Залогодержателю (пункты 2.1.9, 2.1.10), будет недостаточно для погашения имеющейся у Продавца перед Залогодержателем задолженности (пункты 2.1.9, 4.7).

2.4. Продавец считается выполнившим свои обязательства по передаче недвижимого имущества и Прав аренды после фактической передачи недвижимого имущества и Прав аренды во владение Покупателя в порядке, установленном настоящим Договором, и государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и Прав аренды к Покупателю.

2.5. Покупатель имеет право:

проверять сведения о недвижимом имуществе, предоставляемые ему Продавцом;

- в случае предоставления Продавцом заведомо ложных сведений о недвижимом имуществе, которые могут оказать влияние на решение Покупателя о покупке недвижимого имущества, требовать расторжения настоящего Договора и возмещения причиненных ему убытков.

3. Плата по договору

3.1. Общая цена продаваемого имущества составляет 27 942 759 (Двадцать семь миллионов девятьсот сорок две тысячи семьсот пятьдесят девять рублей 19 копеек) рублей 19 копеек.

Цена Объекта-1 составляет 8 787 031,19 рублей (восемь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч тридцать один рубль 19 копеек)

Цена Объекта-2 составляет 19 155 728,00 рублей (девятнадцать миллионов сто пятьдесят пять тысяч семьсот двадцать восемь рублей 00 копеек)

В цену недвижимого имущества включается цена передаваемых с этим недвижимым имуществом соответствующих прав на земельный участок.

3.2. Покупатель обязуется оплатить недвижимое имущество по цене, указанной в п. 3.1 договора. Для расчетов, в том числе для перечисления денежных средств со счета Покупателя на счет Продавца, используется счет Продавца, открытый у Залогодержателя со следующими реквизитами:

Банк получателя: КБ 'РЭБ' (АО)
БИК 044525783, ИНН 6167007639
К/с 30101810145250000783

Получатель: Романенко Дмитрий Николаевич
Счет получателя: 40817810300000010920.

3.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты недвижимого имущества:

3.3.1. Часть цены недвижимого имущества в размере 20% от общей стоимости объектов недвижимости, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, что составляет 5 585 759 рублей 19 копеек (пять миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят девять рублей 19 копеек), оплачивается за счёт собственных денежных средств Покупателя путем выставления безотзывного аккредитива. Условием исполнения аккредитива является поступление в исполняющий банк оригинала подписанного Сторонами договора со штампами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о регистрации перехода права собственности на отчуждаемое недвижимое имущество и регистрации перехода прав и обязанностей по договору аренды. Продавец получает оплату на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

Аккредитив должен быть оформлен надлежащим образом не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора и до передачи документов на регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Банком-эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву стороны договорились назначить КБ 'РЭБ' (АО).

3.3.2. Оставшаяся часть цены недвижимого имущества в 80% от общей стоимости объектов недвижимости, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, что составляет 22 357 000 рублей (двадцать два миллиона триста пятьдесят семь тысяч рублей 00 копеек), оплачивается не позднее рабочего дня, следующего за днем предоставления кредита Коммерческим банком «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество) Покупателю в соответствии с Кредитным договором № 10381 от 03.10.2016 г. на условиях, отраженных в п. 3.4. настоящего Договора. Продавец получает оплату на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

В случае не предоставления Покупателю Коммерческим банком «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество) кредитных денежных средств, Покупатель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Продавца и Залогодержателя не позднее чем за 7 (семь) дней до предполагаемой даты расторжения. Продавец в течение 7 (семи) дней с даты получения уведомления о расторжении договора обязан вернуть Покупателю денежные средства, перечисленные Покупателем Продавцу за имущество.

3.4. Недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.1.1, 1.1.2., 1.2, 1.3. настоящего Договора, приобретается Покупателем частично (с учетом указанного в п.п. 3.3.1., 3.3.2. настоящего Договора) за счет кредитных ресурсов Коммерческого банка «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество), предоставляемых на основании заключенного между Покупателем и Залогодержателем Кредитного договора № 10381 от 03.10.2016 г. на следующих условиях:

Сумма кредита / валюта кредита:	22 357 000 рублей
Срок:	60 месяцев
Процентная ставка:	15,00 процентов годовых
Комиссия за предоставление кредита:	0,50 процентов от суммы кредита
Проценты за просрочку по основному долгу:	30,00% процентов годовых от просроченной суммы основного долга

Пени за просрочку по процентам:	0,10% процентов от просроченной суммы процентов за каждый день просрочки
Форма погашения:	Погашение основного долга ежемесячно равными долями в последний рабочий день каждого месяца, начиная с месяца следующего за месяцем выдачи кредита. Погашение процентов ежемесячно в последний рабочий день каждого месяца.
Срок предоставления кредита:	В течение 5 (Пяти) рабочих дней после исполнения аккредитива, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора.

3.5. Имущество, указанное в п.п. 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.3. настоящего Договора, Покупатель передает в ипотеку Коммерческому банку «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество) в обеспечение исполнения обязательств из Кредитного договора № 10381 от «03» 10 2016 г., указанных в п. 3.5. настоящего Договора (ипотека в силу закона), которая возникает в момент государственной регистрации права собственности на имущество, указанное в п.п. 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.3. настоящего Договора.

3.6. Стороны уведомлены и не возражают против возникновения у Коммерческого банка «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество) ипотеки в силу закона на недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.3. настоящего Договора, при наличии на момент возникновения такой ипотеки в силу закона обременений, указанных в п.п. 4.1. – 4.3. настоящего Договора.

4. Обременения недвижимого имущества (права третьих лиц)

4.1. Продавец ставит в известность Покупателя, а Покупатель принимает к сведению, что на момент заключения настоящего договора в отношении Объекта-1 установлены следующие обременения:

Ипотека. Дата государственной регистрации: 08.07.2014 г. Номер государственной регистрации: 50-50-38/008/2014-312. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 08.07.2014 г. по 07.05.2015 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (закрытое акционерное общество), ИНН 6167007639. Основание государственной регистрации: Договор ипотеки здания и права аренды земельного участка от 26.06.2014 г. № 2625/З-2.

4.2. Продавец ставит в известность Покупателя, а Покупатель принимает к сведению, что на момент заключения настоящего договора в отношении Объекта-2 установлены следующие обременения:

Ипотека. Дата государственной регистрации: 03.06.2014 г. Номер государственной регистрации: 50-50-38/005/2014-703. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 03.06.2014 г. по 07.05.2015 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (закрытое акционерное общество), ИНН 6167007639. Основание государственной регистрации: Договор ипотеки здания и права аренды земельного участка от 07.05.2014 г. № 2625/З-1.

4.3. Продавец ставит в известность Покупателя, а Покупатель принимает к сведению, что на момент заключения настоящего договора в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего договора, находящегося в аренде у Продавца, установлены следующие обременения:

Ипотека. Дата государственной регистрации: 03.06.2014 г. Номер государственной регистрации: 50-50-38/005/2014-703. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 03.06.2014 г. по 07.05.2015 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (закрытое акционерное общество), ИНН 6167007639. Основание государственной регистрации: Договор ипотеки здания и права аренды земельного участка от 07.05.2014 г. № 2625/З-1.

4.4. На момент заключения настоящего договора любые другие обременения, о которых

в момент заключения настоящего договора Продавец не мог не знать, отсутствуют.

4.5. Продавец и Покупатель ставят в известность друг друга, что в отношении Сторон не возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) и не отвечают признакам несостоятельности (банкротства).

4.6. Продавец ставит в известность Покупателя, что в отношении недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, заключен брачный договор от 01 августа 2014 г. в соответствии с которым недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего договора является индивидуальной собственностью Продавца.

4.7. Продавец ставит в известность Покупателя, что решением Басманного районного суда г. Москвы от 10 июля 2015 г. обращено взыскание на недвижимое имущество и на право аренды земельного участка по обязательствам Продавца перед Залогодержателем.

4.8. Продавец и Залогодержатель ставят в известность Покупателя, что между ними достигнуто соглашение о реализации заложенного имущества (абз. 3 п. 2 ст. 350.1 ГК РФ). Копия указанного соглашения, заверенного Залогодержателем, передается Покупателю при подписании настоящего договора.

4.9. Продавец несет ответственность за сокрытие или предоставление ложных сведений, указанных в разделе 4 настоящего договора.

4.10. Стороны установили, что наличие обстоятельств, противоречащих указанным сведениям, является существенным недостатком недвижимого имущества и означает не соответствие качества недвижимого имущества условиям настоящего договора о качестве недвижимого имущества. В указанном случае к отношениям сторон применяются положения статей 557 и 475 ГК РФ.

4.11. Стороны пришли к Соглашению, что с момента заключения настоящего Договора и до момента оплаты недвижимого имущества, указанного в п.п. 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.3. настоящего Договора, такое недвижимое имущество не находится в залоге у Продавца, ипотека на недвижимое имущество в пользу Продавца не возникает.

5. Условия передачи недвижимого имущества

5.1. Передача недвижимого имущества осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту. Одновременно с подписанием акта Продавец обязуется передать Покупателю также техническую документацию на недвижимое имущество и ключи от объектов недвижимого имущества.

5.2. Обязанность Продавца по передаче недвижимого имущества Покупателю считается исполненной с момента подписания акта и государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

6. Переход права собственности

6.1. В течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания договора и передаточного акта, но не ранее размещения денежных средств на аккредитивном счете в соответствии с п.3.3.1. настоящего договора, Стороны подают заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области о переходе права собственности к Покупателю.

6.2. В случае невозможности регистрации перехода права собственности на имущество в связи с отказом Росреестра в регистрации по причинам, независящим от Покупателя, последний имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Продавца и Залогодержателя не позднее чем за 7 (семь) дней до предполагаемой даты расторжения. Продавец в течение 7 (семи) дней с даты получения уведомления о расторжении договора обязан вернуть Покупателю денежные средства, перечисленные Покупателем Продавцу за имущество.

В случае приостановки регистрации перехода права собственности на имущество по любым причинам, независящим от Покупателя, более чем на 2 (Два) месяца последний имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом

Продавца и Залогодержателя не позднее чем за 7 (семь) дней до предполагаемой даты расторжения. Продавец в течение 7 (семи) дней с даты получения уведомления о расторжении договора обязан вернуть Покупателю денежные средства, перечисленные Покупателем Продавцу за имущество.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность и права сторон определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения обязательств по прекращению ипотек (п. 2.3.1) Залогодержатель выплачиваст Покупателю неустойку в размере 5 585 759 рублей 19 копеек (пять миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят девять рублей 19 копеек).

Стороны договорились, что под неисполнением обязанности Залогодержателя в настоящем пункте понимается нарушение Залогодержателем срока подачи заявлений о прекращении ипотек, указанных в п.п. 4.1. – 4.3. настоящего Договора, более чем на 7 (семь) дней по истечении срока, установленного в п. 2.3.1

8. Заключительные положения

8.1. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на счет Продавца открытый в Банке и указанный в пункте 3.2 настоящего договора.

8.2. Государственная пошлина за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество оплачиваться Покупателем.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, которые подписываются Сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Настоящий договор составлен в шести идентичных экземплярах, три из которых находятся в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области и по одному экземпляру договора находятся у каждой из сторон.

8.5. Приложением к настоящему договору является передаточный акт - Приложение № 1.

ПОДПИСИ:
ПОКУПАТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Русский Полимер»
Местонахождение: 140053, Московская область, г. Котельники, Дзержинское ш., д.2, ком 517
Р/с: 40702810000000250070
К/с: 30101810100000000716
БИК 044525716 ИНН 5027237990
Управляющий – индивидуальный предприниматель

_____ **Иванова Л. В.**

м.п.

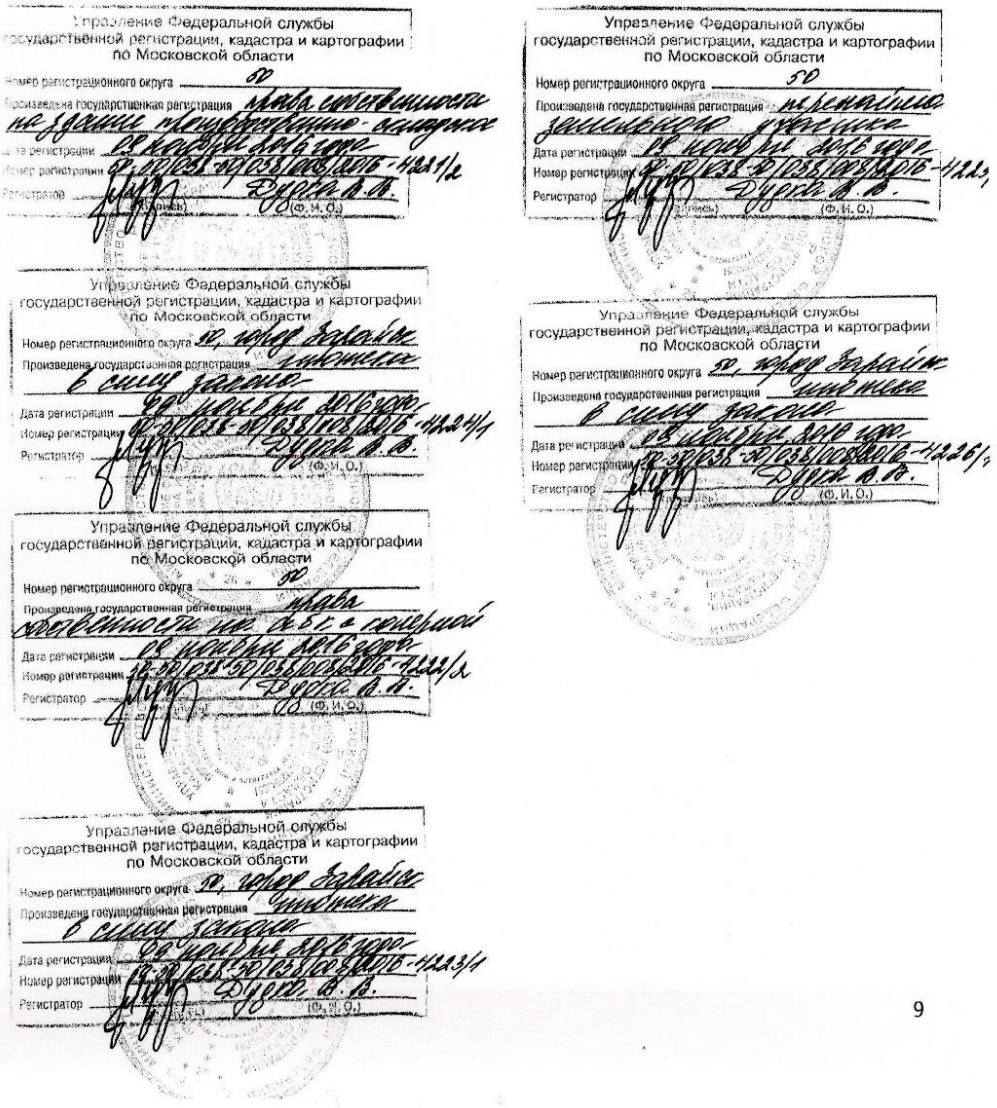
ПРОДАВЕЦ
Романенко Дмитрий Николаевич
01.02.1962 года рождения, место рождения: п. Болшево г. Калининграда Московской области, пол мужской, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 21/8, стр. 5, кв. 29, паспорт 45 08 860015 выдан Отделением по району Восточное Измайлово ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 19.04.2007года

_____ **Романенко Д. Н.**

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество)
Местонахождение: 105062, Москва, Подсосенский пер. д.30 стр.1
К/с: 30101810145250000783
БИК 044525783
ИНН 6167007639
Председатель Правления

Шрайбер М.Я.

М.П.



Приложение № 1
к договору купли-продажи недвижимого имущества и перенайма

Передаточный акт

г. Москва 03 октября 2016 года

Романенко Дмитрий Николаевич (ОГРНИП 305770002557210, ИНН 771903390759), 01.02.1962 года рождения, паспорт 45 08 860015 выдан Отделением по р-ну Восточное Измайлово ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 19.04.2007 г., код подразделения 770-047, зарегистрированный по адресу г. Москва, ул. Мясницая, д. 21/8, стр. 5, кв. 29, именуемый в дальнейшем **«Продавец»** с одной стороны

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Русский Полимер» (ОГРН 1165027051925, ИНН 5027237990, место нахождения 140053, Московская область, г. Котельники, Дзержинское шоссе, д. 2, комната 517), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Коровкина Романа Сергеевича, действующего на основании доверенности № 1 от 15.05.2016, с другой стороны, и

Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество), именуемое в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице Председателя Правления Шрайбера Марка Яковлевича, действующего на основании Устава, подписали акт о нижеследующем:

1. Продавец передал Покупателю

1.1. Здание производственно-складское, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 2478,6 кв.м, инв.№ 039:017-1902-Б, лит. Б, Б1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, р-н Зарайский, г. Зарайск, ул. Московская, кадастровый номер: 50:38:0000000:4026 (далее по тексту также Объект-1).

1.2. Здание производственно-складское, назначение нежилое, площадь 1853,4 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Зарайск, ул. Московская, кадастровый номер 50:38:0000000:215 (далее по тексту также Объект-2).

По тексту акта Объект-1 и Объект-2 совместно упоминаются как недвижимое имущество.

2. Недвижимое имущество передается со всеми принадлежностями, улучшениями и оборудованием.

3. Продавец передает Покупателю права и обязанности по договору аренды земельного участка № 126 от 18.11.2004 г., заключенному между Комитетом по управлению имуществом Зарайского района и Романенко Дмитрием Николаевичем, зарегистрированному Московской областной регистрационной палатой 16.12.2004 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50 АЖ № 521988 выданным 16 декабря 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июля 2004 г. сделана запись регистрации № 50-01/38-12/2004-348,

в отношении земельного участка для промышленного строительства (ведение производственной деятельности) с кадастровым номером 50:38:007 10 04:0009, площадью 20356,00 кв.м, категория земель: земли поселений (далее по тексту также Объект-3). Адрес земельного участка: Московская область, г. Зарайск, ул. Московская. Срок аренды с 16.12.2004 на 49 лет (далее – Права аренды).

На указанном в настоящем пункте земельном участке расположены Объект-1 и Объект-2.

4. Покупатель принял указанное недвижимое имущество.

5. У Покупателя отсутствуют претензии по состоянию передаваемого недвижимого имущества.

6. У Продавца отсутствует задолженность по коммунальным ресурсам, в том числе но не исключительно по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению.

У Продавца имеется задолженность по арендной плате за земельный участок, право аренды которого передается Продавцом Покупателю.

Имеющаяся задолженность у Продавца по оплате арендных платежей и по оплате коммунальных ресурсов за период, предшествующий государственной регистрации перехода права, к Покупателю не переходят.

7. Настоящий акт составлен в шести идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, три из которых находятся в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области и по одному для каждой из сторон.

ПОДПИСИ:
ПОКУПАТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Русский Полимер»
Местонахождение: 140053, Московская область, г. Котельники, Дзержинское ш., д.2, ком 517
Р/с: 40702810000000250070
К/с: 30101810100000000716
БИК 044525716 ИНН 5027237990
Управляющий – индивидуальный предприниматель

_____ **Иванова Л. В.**

м.п.

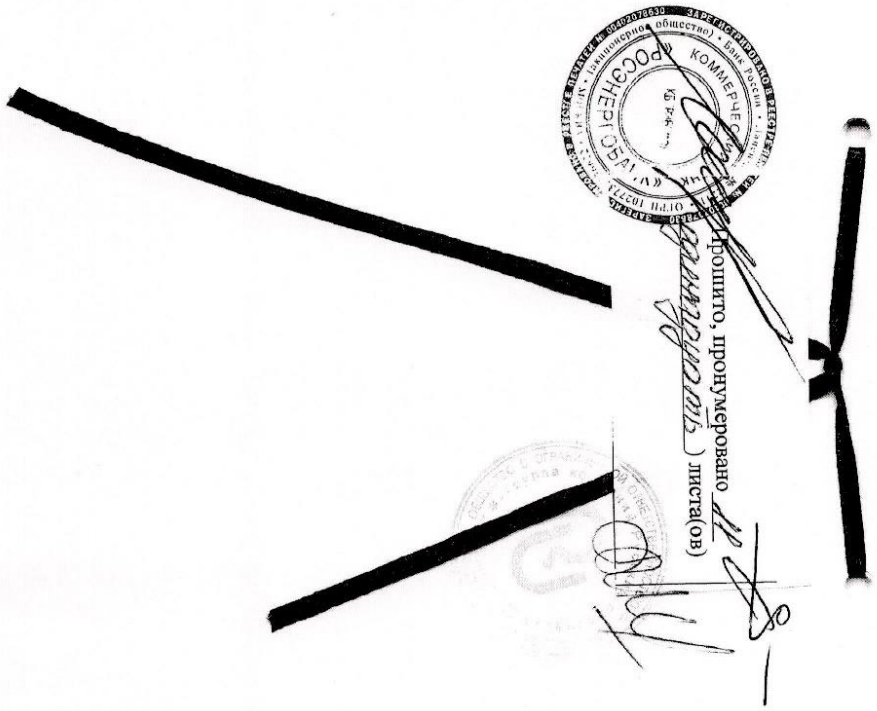
ПРОДАВЕЦ
Романенко Дмитрий Николаевич
01.02.1962 года рождения, место рождения: п. Болшево г. Калининграда Московской области, пол мужской, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 21/8, стр. 5, кв. 29, паспорт 45 08 860015 выдан Отделением по району Восточное Измайлово ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 19.04.2007года

_____ **Романенко Д. Н.**

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Коммерческий банк «РОСЭНЕРГОБАНК» (акционерное общество)
Местонахождение: 105062, Москва, Подсосенский пер. д.30 стр.1
К/с: 30101810145250000783
БИК 044525783
ИНН 6167007639
Председатель Правления

_____ **Шрайбер М.Я.**

м.п.


прошито, пронумеровано
лист(ов)

ООО "Группа компаний Русский полимер"

Ведомость амортизации ОС за 1 июля 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость			На конец периода		
				Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Apple iPhone 6s 64GB, БП-000001, 13.02.2017	51 686,44	51 686,44		51 686,44	51 686,44	
Вибрационный сигнализатор уровня VEGAVIB 61 VB61.LXAGCRA6X, БП-000002, 03.11.2017	41 350,00	41 350,00		41 350,00	41 350,00	
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 5мм. д. 2100мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000003, 14.09.2017	40 081,04	40 081,04		40 081,04	40 081,04	
Емкость вертикальная цилиндрическая из ПП-С 8мм. д. 2400мм Н 1500мм с люком д.600мм Н100мм и вырезк, БП-000004, 14.09.2017	185 003,71	185 003,71		185 003,71	185 003,71	
Здание производственно-складское 50:38:0000000:215, БП-000005, 01.07.2017	19 155 728,00	4 582 956,21	14 572 771,79	19 155 728,00	4 582 956,21	14 572 771,79
Здание производственно-складское 50:38:0000000:4026, БП-000006, 01.07.2017	8 787 031,19	2 102 273,45	6 684 757,74	8 787 031,19	2 102 273,45	6 684 757,74
КТПНу-ТК-К 1000/10/0,4, БП-000007, 01.07.2017	2 796 610,17	1 481 537,61	1 315 072,56	2 796 610,17	1 481 537,61	1 315 072,56
Кран 40 №1, БП-000016, 07.07.2023	941,67	444,72	496,95	941,67	444,72	496,95
Ручной отпариватель Philips, БП-000008, 01.10.2018	5 584,75	5 584,75		5 584,75	5 584,75	
Кран-балка 28.07.2023	1 352 400,00	191 578,26	1 160 821,74	1 352 400,00	191 578,26	1 160 821,74
Электрокотел 28.07.2023	12 400,00	1 754,07	10 645,93	12 400,00	1 754,07	10 645,93
калорифер 28.07.2023	273 000,00	38 685,69	234 314,31	273 000,00	38 685,69	234 314,31
тепловая завеса 28.07.2023	58 320,83	8 265,76	50 055,07	58 320,83	8 265,76	50 055,07
Котел DeDietrich, БП-000010, 07.07.2023	925 543,33	187 312,29	738 231,04	925 543,33	187 312,29	738 231,04
Насос циркуляционный Тайфун №1, БП-000011, 07.07.2023	18 534,17	13 128,39	5 405,78	18 534,17	13 128,39	5 405,78
Кран 50 №1, БП-000012, 07.07.2023	933,33	440,76	492,57	933,33	440,76	492,57
Труба полипропилен №162, БП-000253, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №73, БП-000164, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Котел Euronord, БП-000013, 07.07.2023	237 916,67	48 149,78	189 766,89	237 916,67	48 149,78	189 766,89
Котел Riello, БП-000014, 07.07.2023	715 315,83	144 766,28	570 549,55	715 315,83	144 766,28	570 549,55
Насос циркуляционный №1, БП-000015, 07.07.2023	6 302,50	4 464,27	1 838,23	6 302,50	4 464,27	1 838,23

Бак 200 л, БП-000017, 07.07.2023	25 735,83	3 645,94	22 089,89	25 735,83	3 645,94	22 089,89
Запорный кран, БП-000018, 07.07.2023	88 117,92	41 611,24	46 506,68	88 117,92	41 611,24	46 506,68
Труба полипропилен №6, БП-000097, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №1, БП-000019, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №155, БП-000246, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №66, БП-000157, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Радиатор отопления №1, БП-000020, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Запорный кран, БП-000021, 07.07.2023	88 117,91	41 611,24	46 506,67	88 117,91	41 611,24	46 506,67
Радиатор отопления №35, БП-000067, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №36, БП-000068, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №37, БП-000069, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №2, БП-000034, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Радиатор отопления №38, БП-000070, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №39, БП-000071, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №40, БП-000072, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №41, БП-000073, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №42, БП-000074, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №43, БП-000075, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №44, БП-000076, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №45, БП-000077, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №46, БП-000078, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №47, БП-000079, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №12, БП-000044, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Радиатор отопления №48, БП-000080, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №49, БП-000081, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №50, БП-000082, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №51, БП-000083, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №52, БП-000084, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №53, БП-000085, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №54, БП-000086, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №55, БП-000087, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10

Радиатор отопления №56, БП-000088, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №57, БП-000089, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Радиатор отопления №58, БП-000090, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №59, БП-000091, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Радиатор отопления №60, БП-000092, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Труба полипропилен №2, БП-000093, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №3, БП-000094, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №4, БП-000095, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №5, БП-000096, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №7, БП-000098, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №8, БП-000099, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №9, БП-000100, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №10, БП-000101, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №11, БП-000102, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №12, БП-000103, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №13, БП-000104, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №14, БП-000105, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №15, БП-000106, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №16, БП-000107, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №17, БП-000108, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №18, БП-000109, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №19, БП-000110, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №20, БП-000111, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №21, БП-000112, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №22, БП-000113, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №23, БП-000114, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №24, БП-000115, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №25, БП-000116, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №26, БП-000117, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №27, БП-000118, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15

Радиатор отопления №30, БП-000062, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Труба полипропилен №28, БП-000119, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №29, БП-000120, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №30, БП-000121, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №31, БП-000122, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №121, БП-000212, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №32, БП-000123, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №122, БП-000213, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №33, БП-000124, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №123, БП-000214, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №34, БП-000125, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №124, БП-000215, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №35, БП-000126, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №125, БП-000216, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №36, БП-000127, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №126, БП-000217, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №37, БП-000128, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №179, БП-000270, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №127, БП-000218, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №38, БП-000129, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №39, БП-000130, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №129, БП-000220, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №40, БП-000131, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №130, БП-000221, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №41, БП-000132, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №131, БП-000222, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №42, БП-000133, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №132, БП-000223, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №43, БП-000134, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №133, БП-000224, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15

Труба полипропилен №44, БП-000135, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №134, БП-000225, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №45, БП-000136, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №135, БП-000226, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №46, БП-000137, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №136, БП-000227, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №47, БП-000138, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №189, БП-000280, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №137, БП-000228, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №48, БП-000139, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №49, БП-000140, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №139, БП-000230, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №50, БП-000141, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №140, БП-000231, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №51, БП-000142, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №141, БП-000232, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №52, БП-000143, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №142, БП-000233, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №53, БП-000144, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №143, БП-000234, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №54, БП-000145, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №144, БП-000235, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №55, БП-000146, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №145, БП-000236, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №56, БП-000147, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №146, БП-000237, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №57, БП-000148, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №199, БП-000290, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №147, БП-000238, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №58, БП-000149, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15

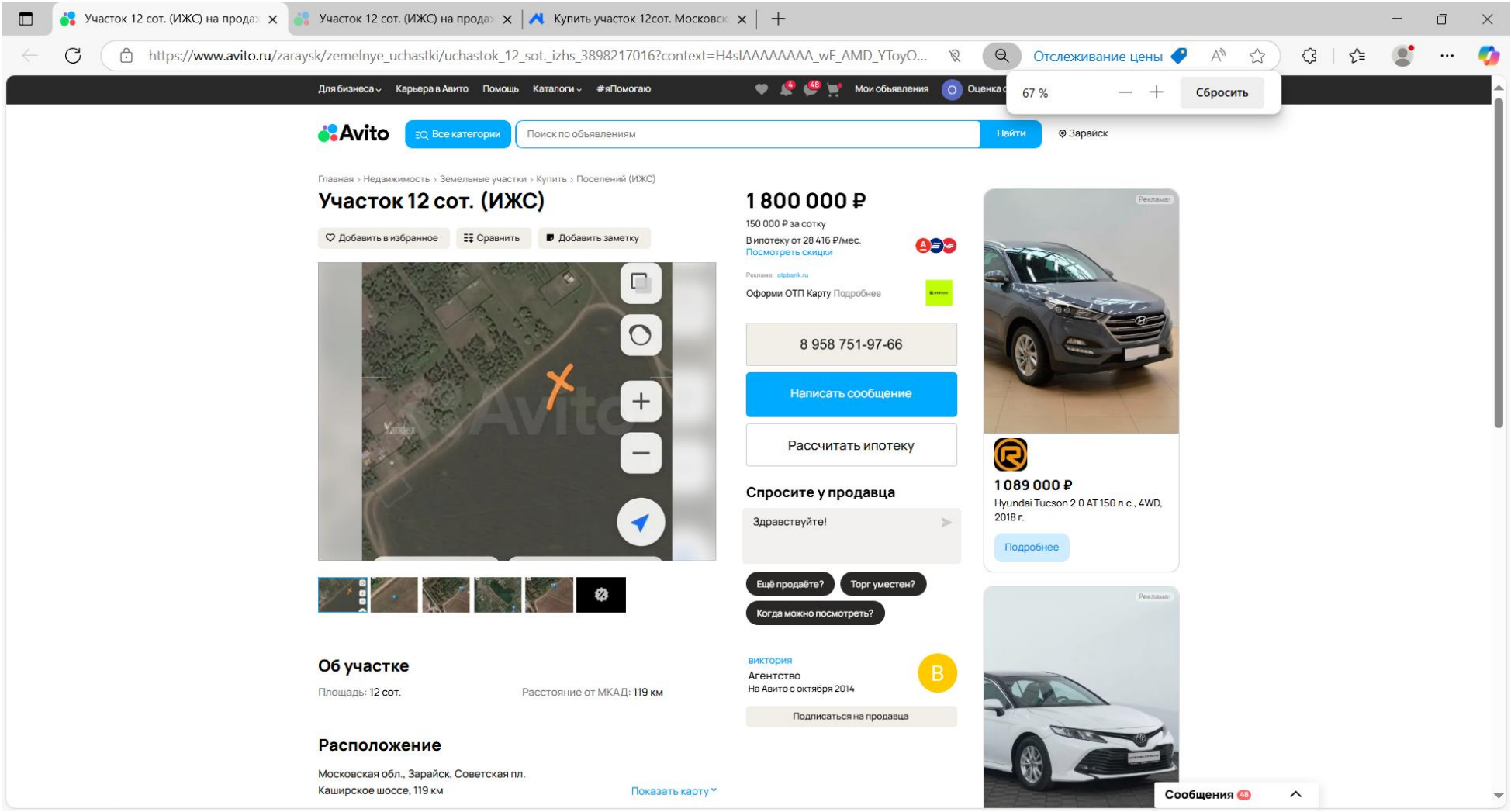
	Труба полипропилен №59, БП-000150, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №149, БП-000240, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №60, БП-000151, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №150, БП-000241, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №61, БП-000152, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №151, БП-000242, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №62, БП-000153, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №152, БП-000243, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №63, БП-000154, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №153, БП-000244, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №64, БП-000155, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №154, БП-000245, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №65, БП-000156, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №156, БП-000247, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №67, БП-000158, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №157, БП-000248, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №68, БП-000159, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №69, БП-000160, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №159, БП-000250, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №70, БП-000161, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Радиатор отопления №21, БП-000053, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
	Труба полипропилен №160, БП-000251, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №71, БП-000162, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №161, БП-000252, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №72, БП-000163, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №163, БП-000254, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №74, БП-000165, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №164, БП-000255, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
	Труба полипропилен №75, БП-000166, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
	Труба полипропилен №165, БП-000256, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15

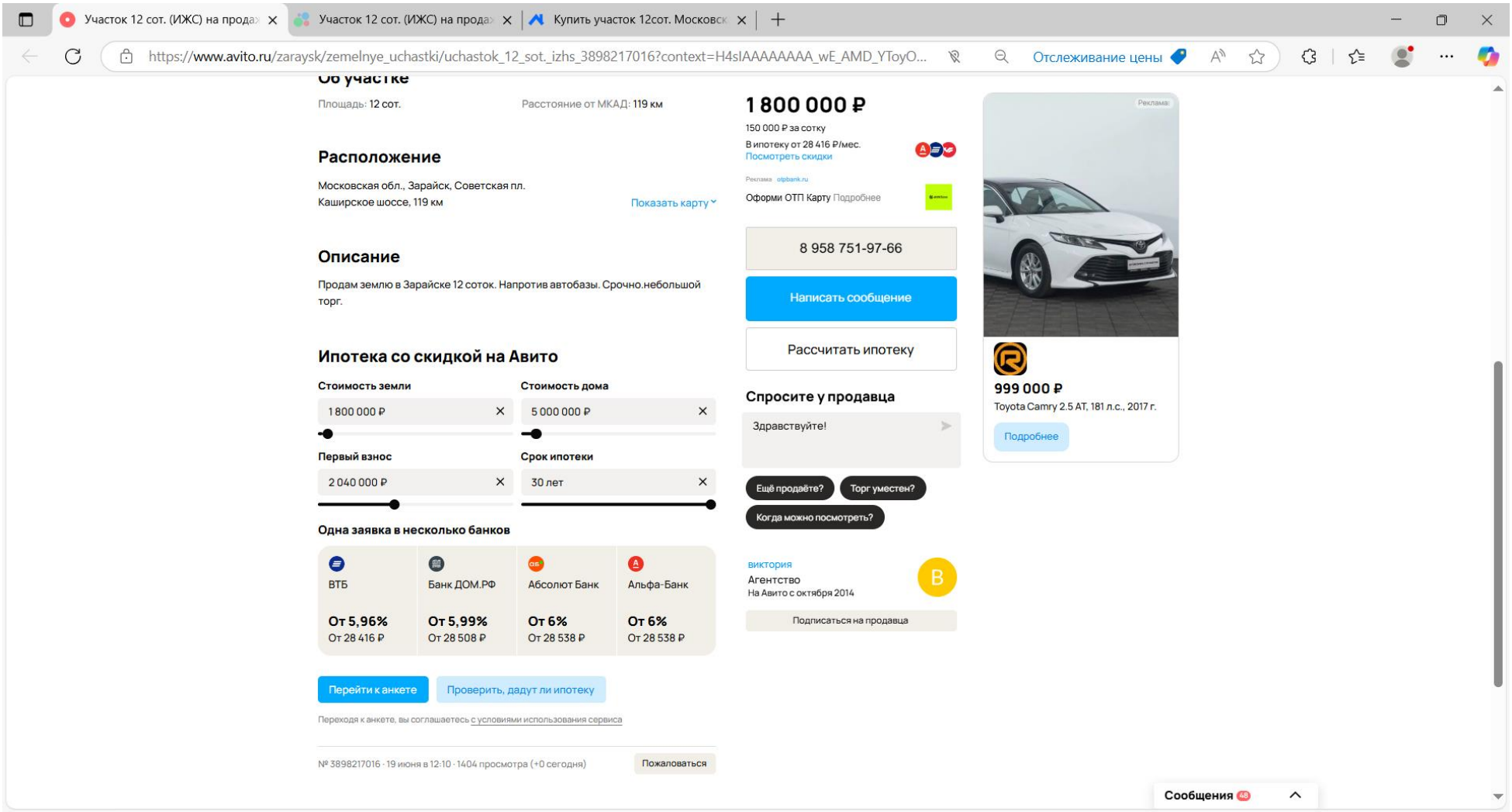
Труба полипропилен №76, БП-000167, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №166, БП-000257, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №77, БП-000168, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Радиатор отопления №19, БП-000051, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Труба полипропилен №78, БП-000169, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №79, БП-000170, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №80, БП-000171, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №81, БП-000172, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №82, БП-000173, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №83, БП-000174, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №84, БП-000175, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №85, БП-000176, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №86, БП-000177, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №87, БП-000178, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №88, БП-000179, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №89, БП-000180, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №90, БП-000181, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №91, БП-000182, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Радиатор отопления №5, БП-000037, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Труба полипропилен №92, БП-000183, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №93, БП-000184, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №94, БП-000185, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №95, БП-000186, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №96, БП-000187, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №97, БП-000188, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №98, БП-000189, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №103, БП-000194, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №99, БП-000190, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Радиатор отопления №34, БП-000066, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Кран 40 №4, БП-000024, 07.07.2023	941,66	444,72	496,94	941,66	444,72	496,94

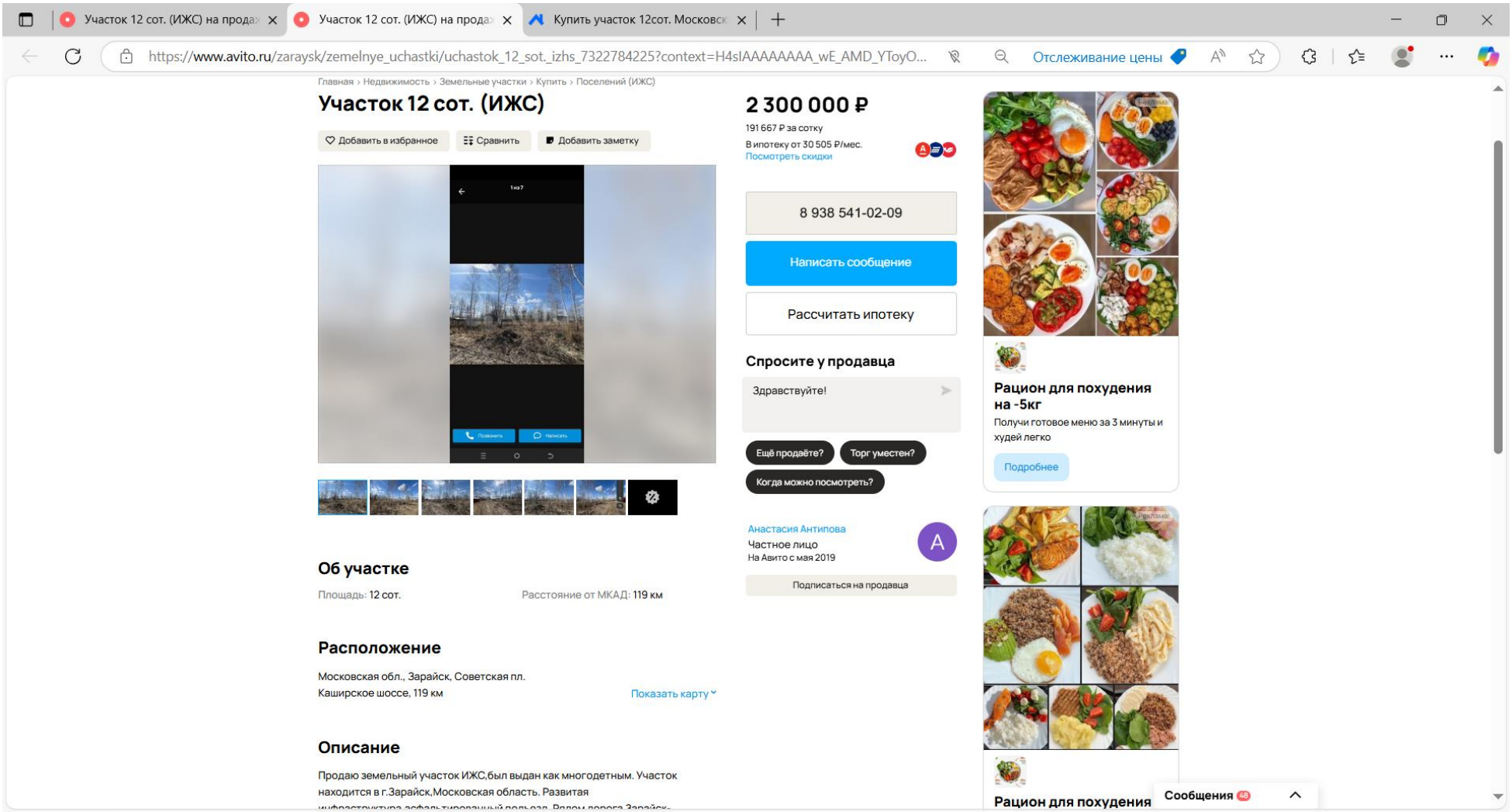
Труба полипропилен №104, БП-000195, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №100, БП-000191, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №101, БП-000192, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №102, БП-000193, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №105, БП-000196, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №106, БП-000197, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №107, БП-000198, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №108, БП-000199, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №109, БП-000200, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №110, БП-000201, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №111, БП-000202, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №112, БП-000203, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №113, БП-000204, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №114, БП-000205, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №115, БП-000206, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Кран 40 №6, БП-000026, 07.07.2023	941,66	444,72	496,94	941,66	444,72	496,94
Труба полипропилен №116, БП-000207, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №117, БП-000208, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №118, БП-000209, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №119, БП-000210, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №120, БП-000211, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №180, БП-000271, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №128, БП-000219, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №190, БП-000281, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №138, БП-000229, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №200, БП-000291, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №148, БП-000239, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №158, БП-000249, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №167, БП-000258, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №168, БП-000259, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14

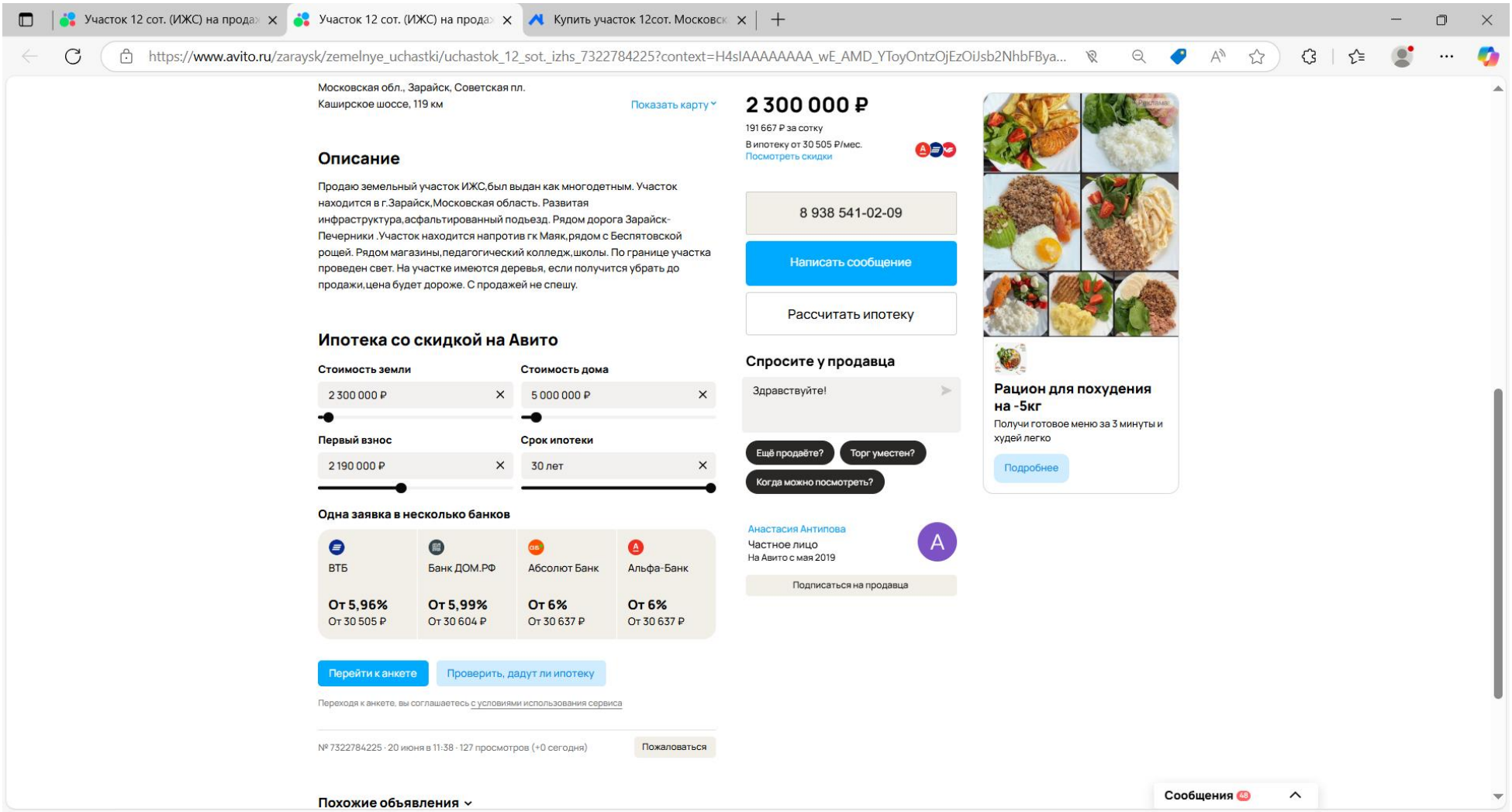
Труба полипропилен №169, БП-000260, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №170, БП-000261, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №171, БП-000262, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №172, БП-000263, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №173, БП-000264, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №174, БП-000265, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №175, БП-000266, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №176, БП-000267, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №177, БП-000268, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №178, БП-000269, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №181, БП-000272, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №182, БП-000273, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №183, БП-000274, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №184, БП-000275, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №185, БП-000276, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №186, БП-000277, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №187, БП-000278, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №188, БП-000279, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №191, БП-000282, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №192, БП-000283, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №193, БП-000284, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №194, БП-000285, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №195, БП-000286, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №196, БП-000287, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Труба полипропилен №197, БП-000288, 07.07.2023	74,17	35,02	39,15	74,17	35,02	39,15
Труба полипропилен №198, БП-000289, 07.07.2023	74,16	35,02	39,14	74,16	35,02	39,14
Радиатор отопления №32, БП-000064, 07.07.2023	5 481,66	776,56	4 705,10	5 481,66	776,56	4 705,10
Кран 40 №2, БП-000022, 07.07.2023	941,67	444,72	496,95	941,67	444,72	496,95
Радиатор отопления №33, БП-000065, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Кран 40 №3, БП-000023, 07.07.2023	941,67	444,72	496,95	941,67	444,72	496,95
Радиатор отопления №29, БП-000061, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Радиатор отопления №31, БП-000063, 07.07.2023	5 481,67	776,56	4 705,11	5 481,67	776,56	4 705,11
Итого	**35 244 616,94**	**9 291 957,48**	**25 952 659,46**	**35 244 616,94**	**9 291 957,48**	**25 952 659,46**

Объекты-аналоги и справочная информация




Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Купить участок 12сот. Московск
https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3898217016?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyO...
Отслеживание цены
Об участке
Площадь: 12 сот.
Расстояние от МКАД: 119 км
Расположение
Московская обл., Зарайск, Советская пл.
Каширское шоссе, 119 км
Показать карту
Описание
Продам землю в Зарайске 12 соток. Напротив автобазы. Срочно.небольшой торг.
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли
1 800 000 ₽
Стоимость дома
5 000 000 ₽
Первый взнос
2 040 000 ₽
Срок ипотеки
30 лет
Одна заявка в несколько банков
ВТБ
От 5,96%
От 28 416 ₽
Банк ДОМ.РФ
От 5,99%
От 28 508 ₽
Абсолют Банк
От 6%
От 28 538 ₽
Альфа-Банк
От 6%
От 28 538 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса
№ 3898217016 · 19 июня в 12:10 · 1404 просмотра (+0 сегодня)
Пожаловаться
1 800 000 ₽
150 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 28 416 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Реклама otpbank.ru
Оформи ОТП Карту Подробнее
8 958 751-97-66
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
виктория
Агентство
На Авито с октября 2014
Подписаться на продавца
Реклама
999 000 ₽
Toyota Camry 2.5 AT, 181 л.с., 2017 г.
Подробнее
Сообщения


Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Купить участок 12сот. Московск
https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7322784225?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyO...
Отслеживание цены
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Поселений (ИЖС)
Участок 12 сот. (ИЖС)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
2 300 000 ₽
191 667 ₽ за сотку
В ипотеку от 30 505 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 938 541-02-09
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Анастасия Антипова
Частное лицо
На Авито с мая 2019
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 12 сот.
Расстояние от МКАД: 119 км
Расположение
Московская обл., Зарайск, Советская пл.
Каширское шоссе, 119 км
Показать карту
Описание
Продаю земельный участок ИЖС,был выдан как многодетным. Участок
находится в г.Зарайск,Московская область. Развитая
Рацион для похудения на -5кг
Получи готовое меню за 3 минуты и худей легко
Подробнее
Рацион для похудения
Сообщения


Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Купить участок 12сот. Московск
https://www.avito.ru/zaraysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7322784225?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBya...
Московская обл., Зарайск, Советская пл.
Каширское шоссе, 119 км
Показать карту
Описание
Продаю земельный участок ИЖС,был выдан как многодетным. Участок находится в г.Зарайск,Московская область. Развитая инфраструктура,асфальтированный подъезд. Рядом дорога Зарайск-Печерники .Участок находится напротив гк Маяк,рядом с Беспятовской рощей. Рядом магазины,педагогический колледж,школы. По границе участка проведен свет. На участке имеются деревья, если получится убрать до продажи,цена будет дороже. С продажей не спешу.
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли
2 300 000 ₽
Стоимость дома
5 000 000 ₽
Первый взнос
2 190 000 ₽
Срок ипотеки
30 лет
Одна заявка в несколько банков
ВТБ
От 5,96%
От 30 505 ₽
Банк ДОМ.РФ
От 5,99%
От 30 604 ₽
Абсолют Банк
От 6%
От 30 637 ₽
Альфа-Банк
От 6%
От 30 637 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса
№ 7322784225 · 20 июня в 11:38 · 127 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
2 300 000 ₽
191 667 ₽ за сотку
В ипотеку от 30 505 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 938 541-02-09
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Анастасия Антипова
Частное лицо
На Авито с мая 2019
Подписаться на продавца
Рекламa
Рацион для похудения на -5кг
Получи готовое меню за 3 минуты и худей легко
Подробнее
Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на прода | Участок 12 сот. (ИЖС) на прода | Купить участок 12сот. Московск

https://zaraysk.cian.ru/sale/suburban/307224705/

Недвижимость в Зарайске › Продажа › Продажа земельных участков в Зарайске › Новоегорьевское шоссе

Обновлено: 12 янв, 23:19 318 просмотров, 2 за сегодня, 195 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 12 сот.

Московская область, Зарайск муниципальный округ, Зарайск На карте

Новорязанское шоссе 146 км от МКАД Новоегорьевское шоссе 144 км от МКАД

Пожаловаться



Отзыв о сайте

2 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 522 000

Цена за сотку 216 667 ₽/сот.

+7 916 728-18-79

+7 915 142-73-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК

ID 121660821

Участок 12 сот. (ИЖС) на прода | Участок 12 сот. (ИЖС) на прода | Купить участок 12сот. Московск

https://zaraysk.cian.ru/sale/suburban/307224705/




Площадь участка
12 сот.

Статус участка
ИЖС

Продам земельный участок в г. Зарайске. ИЖС. Находится недалеко от беспятовской рощи. Вьезд напротив ГСК Маяк. Участки начинаются от поворота, где Беспятрвская роща. Асфальтированный подьезд с двух сторон, рядом дорога Зарайск-Печерники, ходит общественный транспорт,автобусы с автовокзала Зарайска ходят в Москву(2,5 часа до Москвы), Коломны, Луховиц, Рязани и т. д.,до автовокзала 7-10 минут езды на машине или городском транспорте. вся инфраструктура рядом. 80% расположенных рядом участков уже застроено, живут люди. Свет по границе участка есть, нужно только поставить счетчик на столб. Участок выдавался как многодетным, все разрешения есть.Свою цену не предлагать,рядом с участком развитая инфраструктура, лес, пруд. Все в доступности, участок в городе. Связь в сообщениях, если заинтересует, обменяемся номерами. Показ в выходные.На участке присутствуют деревья. пока продается участок, будем заниматься этим вопросом и если все деревья до продажи уберем, цена соответственно будет выше. Не агенство. Я собственник. Без торга.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё продаёте? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону



Отзыв о сайте

зать контакты

2 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 522 000

Цена за сотку ..... 216 667 ₽/сот.

+7 916 728-18-79
+7 915 142-73-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

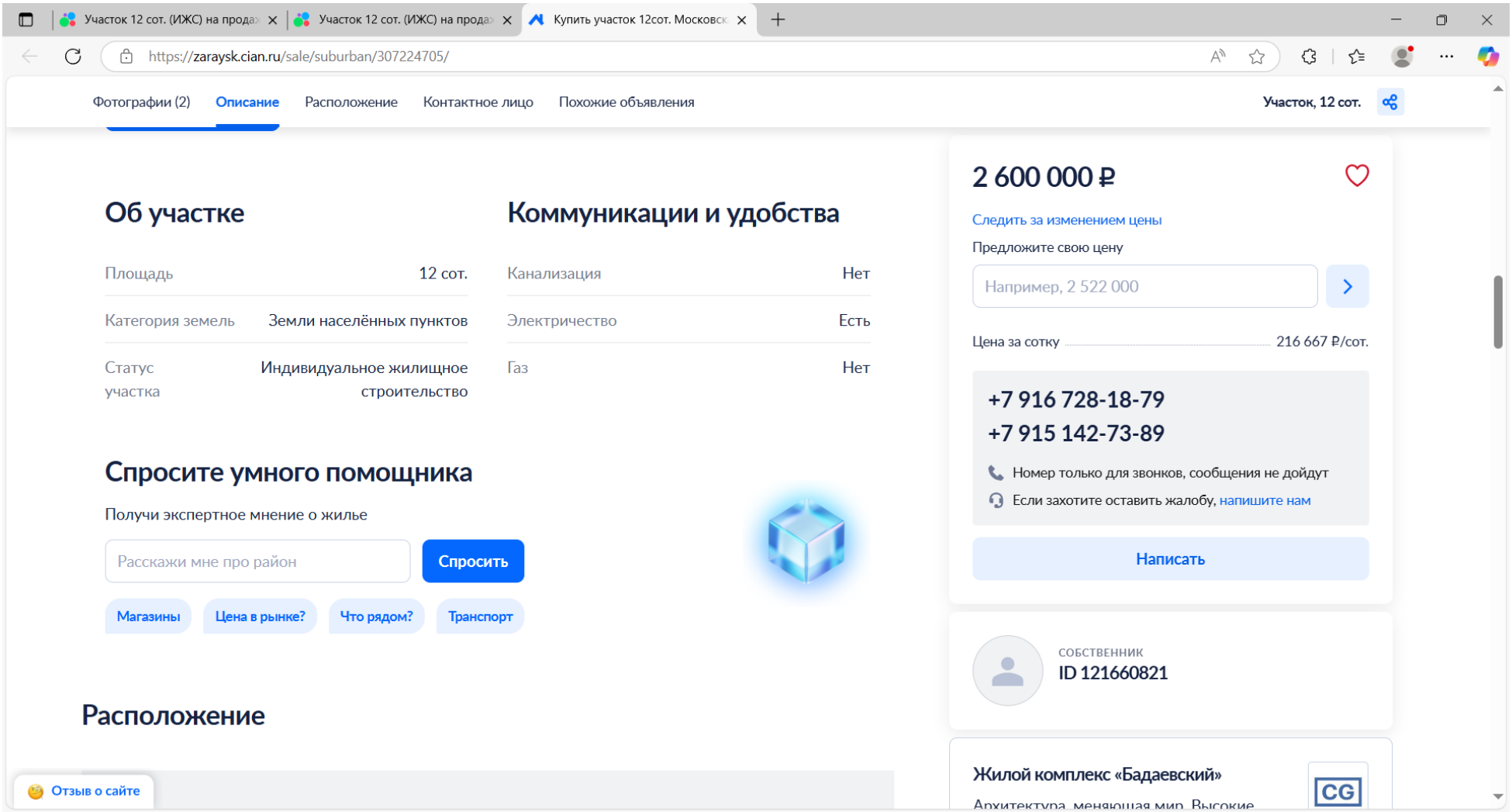
Написать

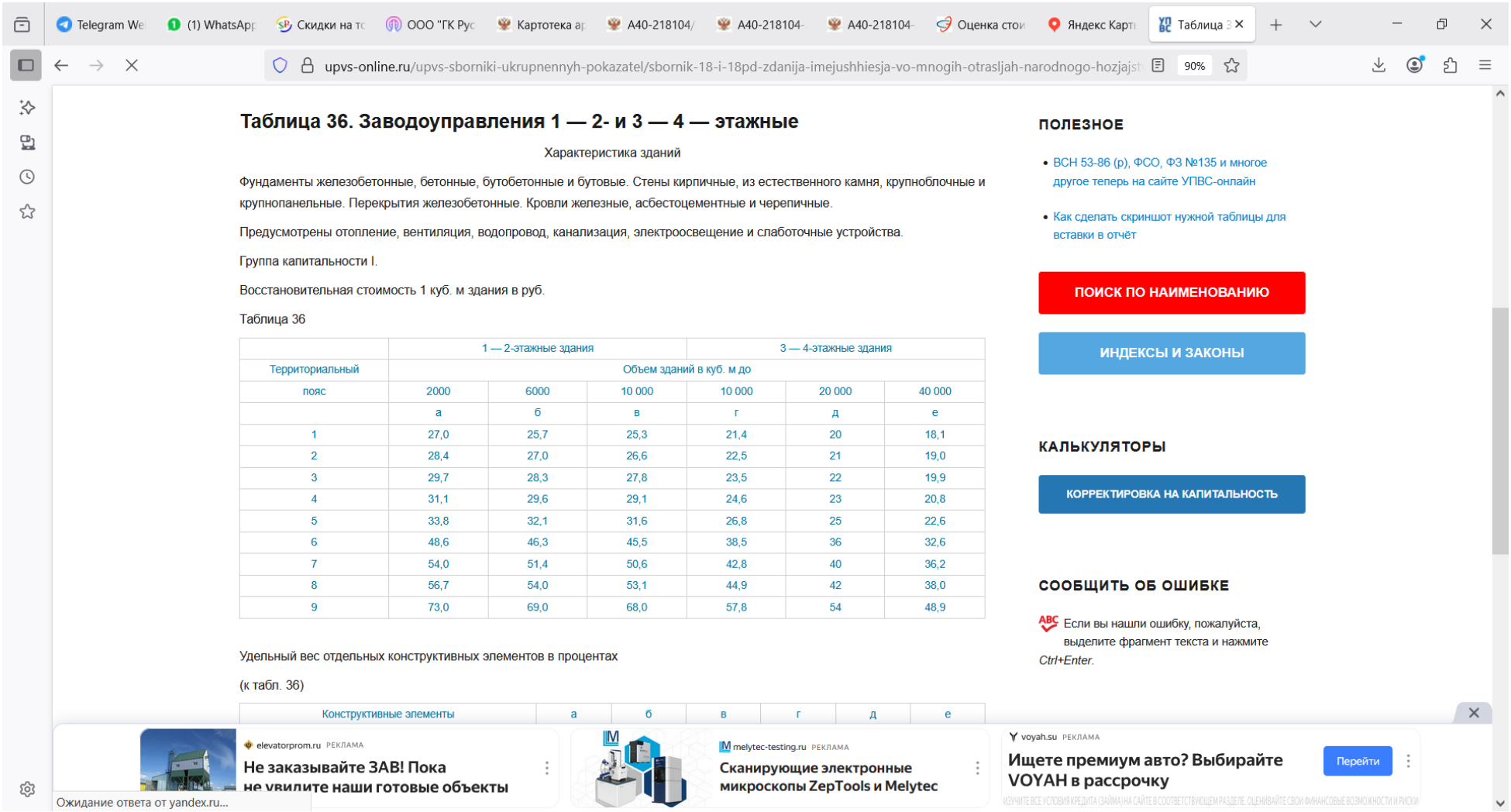
СОБСТВЕННИК
ID 121660821

Жилой комплекс «Бадаевский»

Архитектура, меняющая мир. Высокие темпы строительства. Рассрочка 0% от застройщика

CG


Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Купить участок 12сот. Московск
https://zaraysk.cian.ru/sale/suburban/307224705/
Фотографии (2)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Участок, 12 сот.
Об участке
Площадь 12 сот.
Категория земель Земли населённых пунктов
Статус участка Индивидуальное жилищное строительство
Коммуникации и удобства
Канализация Нет
Электричество Есть
Газ Нет
Спросите умного помощника
Получи экспертное мнение о жилье
Расскажи мне про район
Спросить
Магазины
Цена в рынке?
Что рядом?
Транспорт
Расположение
Отзыв о сайте
2 600 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 522 000
Цена за сотку 216 667 ₽/сот.
+7 916 728-18-79
+7 915 142-73-89
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 121660821
Жилой комплекс «Бадаевский»
Архитектура, меняющая мир. Высокие
CG



Telegram We (1) WhatsApp Скидки на тс ООО "ГК Рус Картотека ар А40-218104/ А40-218104- А40-218104- Оценка стои Яндекс Карт Таблица 3

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajst 90%

Таблица 36. Заводоуправления 1 — 2- и 3 — 4 — этажные

Характеристика зданий

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.

Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.

Группа капитальности I.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 36

	1 — 2-этажные здания			3 — 4-этажные здания		
Территориальный	Объем зданий в куб. м до					
пояс	2000	6000	10 000	10 000	20 000	40 000
	а	б	в	г	д	е
1	27,0	25,7	25,3	21,4	20	18,1
2	28,4	27,0	26,6	22,5	21	19,0
3	29,7	28,3	27,8	23,5	22	19,9
4	31,1	29,6	29,1	24,6	23	20,8
5	33,8	32,1	31,6	26,8	25	22,6
6	48,6	46,3	45,5	38,5	36	32,6
7	54,0	51,4	50,6	42,8	40	36,2
8	56,7	54,0	53,1	44,9	42	38,0
9	73,0	69,0	68,0	57,8	54	48,9

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 36)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е

ПОЛЕЗНОЕ

- ВСН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №135 и многое другое теперь на сайте УПВС-онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчёт

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

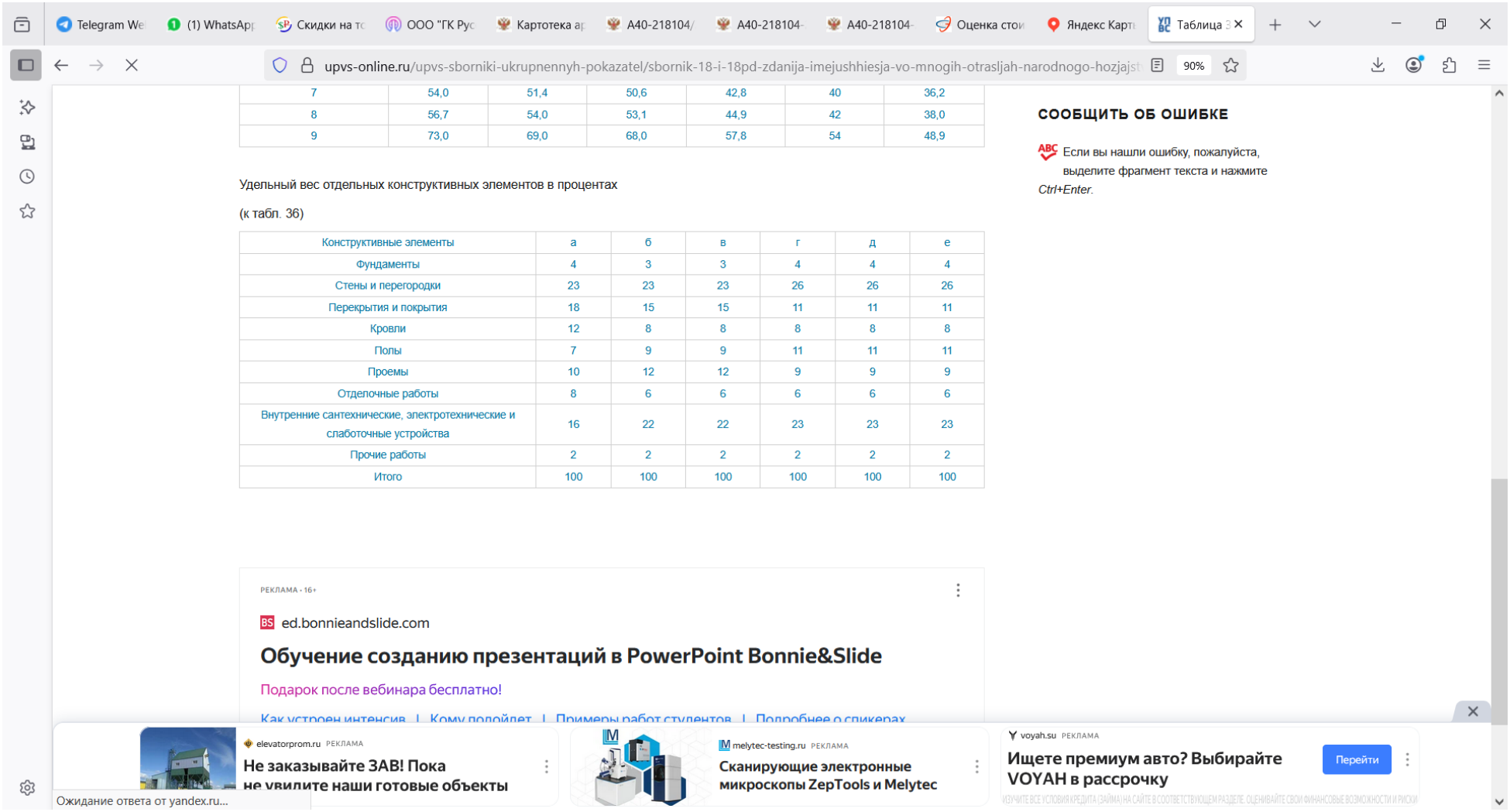
Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите *Ctrl+Enter*.

elevatorprom.ru РЕКЛАМА
Не заказывайте ЗАВ! Пока не увидите наши готовые объекты

melytec-testing.ru РЕКЛАМА
Сканирующие электронные микроскопы ZepTools и Melytec

voyah.su РЕКЛАМА
Ищете премиум авто? Выбирайте VOYAH в рассрочку
Перейти
ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) НА САЙТЕ В СООТВЕТСТВУЮЩЕМ РАЗДЕЛЕ. ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ

Ожидание ответа от yandex.ru...



7	54,0	51,4	50,6	42,8	40	36,2
8	56,7	54,0	53,1	44,9	42	38,0
9	73,0	69,0	68,0	57,8	54	48,9

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 36)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е
Фундаменты	4	3	3	4	4	4
Стены и перегородки	23	23	23	26	26	26
Перекрытия и покрытия	18	15	15	11	11	11
Кровли	12	8	8	8	8	8
Полы	7	9	9	11	11	11
Проемы	10	12	12	9	9	9
Отделочные работы	8	6	6	6	6	6
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	16	22	22	23	23	23
Прочие работы	2	2	2	2	2	2
Итого	100	100	100	100	100	100

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите *Ctrl+Enter*.

РЕКЛАМА · 16+

ed.bonnieandslide.com

Обучение созданию презентаций в PowerPoint Bonnie&Slide

Подарок после вебинара бесплатно!

elevatorprom.ru РЕКЛАМА

Не заказывайте ЗАВ! Пока не увидите наши готовые объекты

melytec-testing.ru РЕКЛАМА

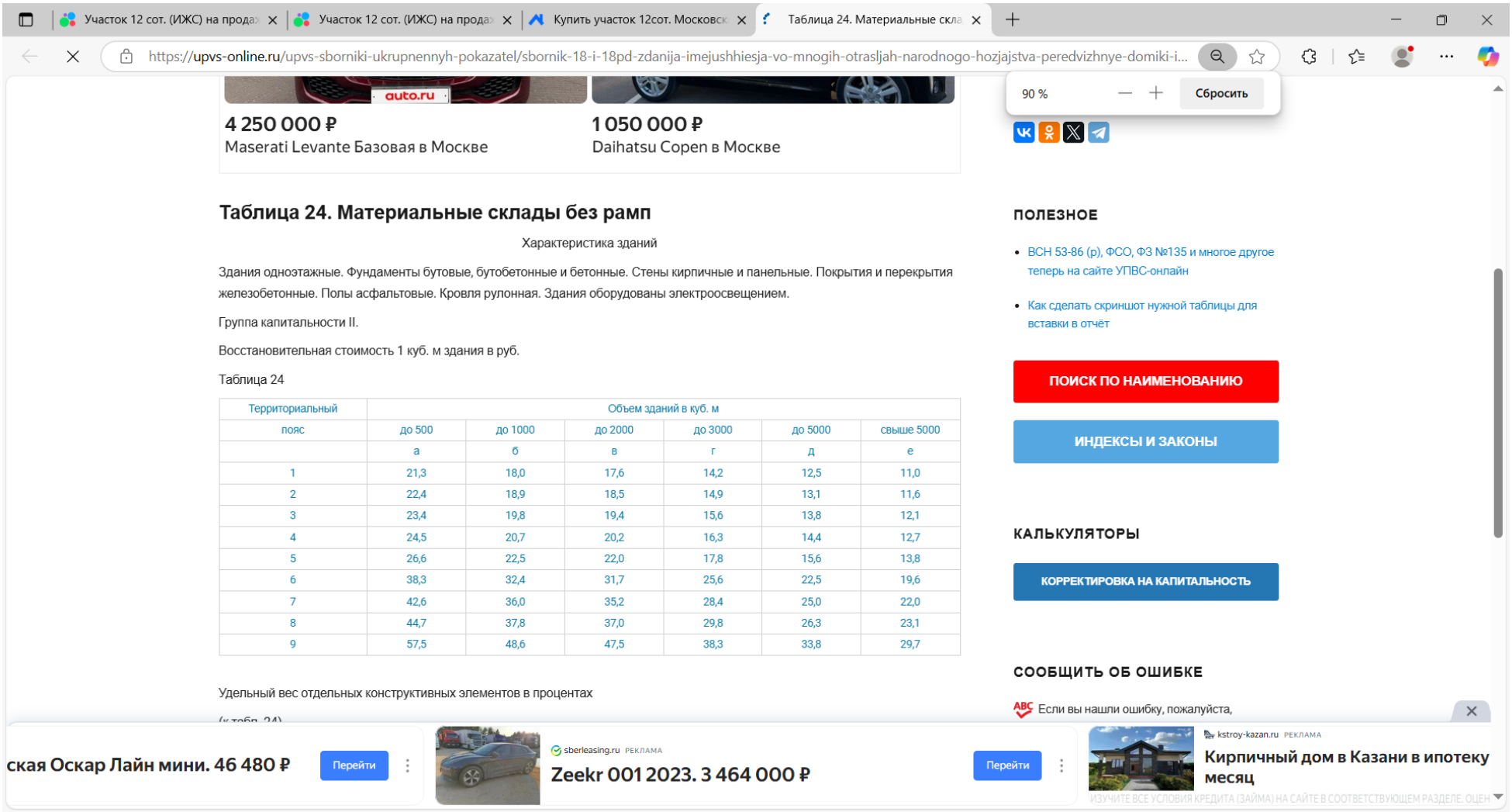
Сканирующие электронные микроскопы ZepTools и Melytec

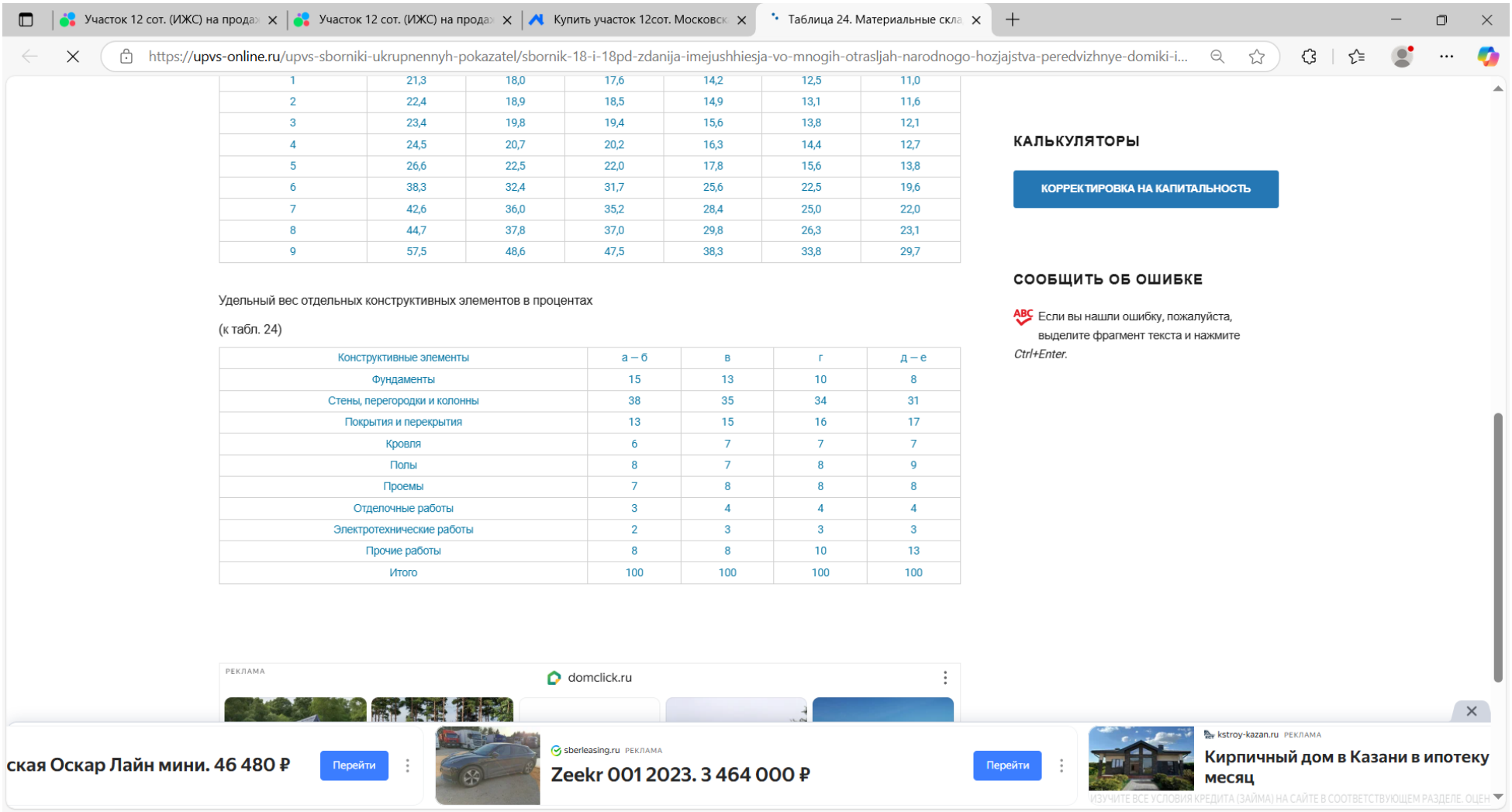
voyah.su РЕКЛАМА

Ищете премиум авто? Выбирайте VOYAH в рассрочку

Перейти

Ожидание ответа от yandex.ru...


Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Участок 12 сот. (ИЖС) на прода
Купить участок 12сот. Московск
Таблица 24. Материальные скла
https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva-peredvizhnye-domiki-i...
90 %
Сбросить
auto.ru
4 250 000 ₽
Maserati Levante Базовая в Москве
1 050 000 ₽
Daihatsu Copen в Москве
Таблица 24. Материальные склады без рамп
Характеристика зданий
Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Покрытия и перекрытия железобетонные. Полы асфальтовые. Кровля рулонная. Здания оборудованы электроосвещением.
Группа капитальности II.
Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.
Таблица 24
Территориальный пояс
Объем зданий в куб. м
до 500 а
до 1000 б
до 2000 в
до 3000 г
до 5000 д
свыше 5000 е
1 21,3 18,0 17,6 14,2 12,5 11,0
2 22,4 18,9 18,5 14,9 13,1 11,6
3 23,4 19,8 19,4 15,6 13,8 12,1
4 24,5 20,7 20,2 16,3 14,4 12,7
5 26,6 22,5 22,0 17,8 15,6 13,8
6 38,3 32,4 31,7 25,6 22,5 19,6
7 42,6 36,0 35,2 28,4 25,0 22,0
8 44,7 37,8 37,0 29,8 26,3 23,1
9 57,5 48,6 47,5 38,3 33,8 29,7
Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах
ПОЛЕЗНОЕ
ВСН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №135 и многое другое теперь на сайте УПВС-онлайн
Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчёт
ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ
ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ
КАЛЬКУЛЯТОРЫ
КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ
СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ
Если вы нашли ошибку, пожалуйста,
ская Оскар Лайн мини. 46 480 ₽
Перейти
sberleasing.ru РЕКЛАМА
Zeekr 001 2023. 3 464 000 ₽
Перейти
kstroy-kazan.ru РЕКЛАМА
Кирпичный дом в Казани в ипотеку месяц
ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) НА САЙТЕ В СООТВЕТСТВУЮЩЕМ РАЗДЕЛЕ. ОЦЕН



1	21,3	18,0	17,6	14,2	12,5	11,0
2	22,4	18,9	18,5	14,9	13,1	11,6
3	23,4	19,8	19,4	15,6	13,8	12,1
4	24,5	20,7	20,2	16,3	14,4	12,7
5	26,6	22,5	22,0	17,8	15,6	13,8
6	38,3	32,4	31,7	25,6	22,5	19,6
7	42,6	36,0	35,2	28,4	25,0	22,0
8	44,7	37,8	37,0	29,8	26,3	23,1
9	57,5	48,6	47,5	38,3	33,8	29,7

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 24)

Конструктивные элементы	а – б	в	г	д – е
Фундаменты	15	13	10	8
Стены, перегородки и колонны	38	35	34	31
Покрытия и перекрытия	13	15	16	17
Кровля	6	7	7	7
Полы	8	7	8	9
Проемы	7	8	8	8
Отделочные работы	3	4	4	4
Электротехнические работы	2	3	3	3
Прочие работы	8	8	10	13
Итого	100	100	100	100

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите *Ctrl+Enter*.

РЕКЛАМА domclick.ru

ская Оскар Лайн мини. 46 480 ₽ Перейти

sberleasing.ru РЕКЛАМА Zeekr 001 2023. 3 464 000 ₽ Перейти

kstroy-kazan.ru РЕКЛАМА Кирпичный дом в Казани в ипотеку месяц

ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) НА САЙТЕ В СООТВЕТСТВУЮЩЕМ РАЗДЕЛЕ. ОЦЕН



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.12.2020 г. № 2846

Сабитова
Динара Илшатовна

Включен(а) в реестр членов от 16.12.2020 г.
Реестровый номер 2846

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.12.2020 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

000857

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034955-1 «11» мая 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сабитовой Динаре Илшатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «11» мая 2023 г. № 298

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» мая 2026 г.

АО «ОПЕРОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 072

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

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2711166127

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*г Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии со ст.435 Гражданского Кодекса РФ, путем акцепта Страхователем условий, изложенных в договоре и «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Место заключения договора страхования: г. Москва **Дата заключения договора «06» ноября 2024 г.**

Страхователь:	**Сабитова Динара Илшатовна** 420081, Г. Казань, ул. Г. Кариева, д. 6, кв. 23 Паспорт: серия 9207 № 196169 Выдан ТП УФМС России по Республике Татарстан в Мензелинском районе 15.11.2007 г.
1. Срок страхования:	С 00 часов 00 минут **«14» декабря 2024 г. по 24 часа 00 минут «13» декабря 2025 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **14.12.2020 г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия и порядок оплаты:	Согласно Договору страхования
7. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2711166127 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

От Страховщика: _____ /Д.В. Макаров/

М.П. По доверенности РГ-Д-277/24/99150 от 08.10.2024 г.

Частное образовательное учреждение
высшего образования
«Казанский инновационный университет
имени В. Г. Тимирясова (ИЭУП)»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

КИУ _ 000000005530

ДОКУМЕНТ УСТАНОВЛЕННОГО ОБРАЗЦА
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Регистрационный номер
ДП-988-2019-К

Дата выдачи
05 июня 2019г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Сабитова Динара Илшатовна

с 29 октября 2018 года по 31 мая 2019 года

прошёл(а) профессиональную переподготовку по программе
дополнительного профессионального образования

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

*в Казанском инновационном университете
имени В.Г. Тимирясова*

Решением
итоговой аттестационной комиссии от

от 31 мая 2019 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

*Председатель
итоговой аттестационной
комиссии*

М.П.

Руководитель

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1700 31 августа 2009 г.

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Казань

Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

Казанский государственный
технический университет им. А.Н.Туполева

ДИПЛОМ

ВСГ 3863474

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 19 июня 2009 года

Сабитовой
Динаре Илшатовне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

специалист по связям с общественностью
по специальности
«Связи с общественностью»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор