



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; юр. адрес/факт. адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9;
ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139; КПП: 772501001.

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Доросинин В.Е.



ОТЧЕТ №091122-4

Об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Компания Промсервис» (ИНН: 7733507718):

1. Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема), кадастровый номер 50:08:0040140:2058, адрес: Московская обл., Истра, д. Высоково;
2. Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт, кадастровый номер 50:08:0040140:2057, адрес: Московская обл., Истра, д. Высоково;
3. Трансформаторная подстанция (250 кВА), кадастровый номер земельного участка: 50:08:0040140:276, адрес: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково;
4. Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра», кадастровый номер земельного участка: 50:08:0040140:335, адрес: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково;
5. Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП)) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра», кадастровый номер: 50:08:0040140:2056, адрес: Московская область, Истра, д. Высоково;
6. Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра», Кадастровый номер земельного участка: 50:08:0040140:280, адрес: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково;
7. Трансформаторные подстанции (400 кВА), Кадастровый номер земельного участка: 50:08:0040140:278, адрес: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково

Договор на оказание услуг: № 091122-4 от 09.11.2022 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис»
ИНН: 7733507718 Новиков Павел Васильевич
(ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97),
действующий на основании Решения Арбитражного суда
города Москвы от 29.06.2020 г. по делу № А40-187788/19-
66-212

Дата составления отчёта: 30.11.2022 г.

Оценка проведена по состоянию на: 09.11.2022 г.

Москва, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	5
1.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2.	ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИСТРИНСКОГО РАЙОНА, Д. ВЫСОКОВО	16
1.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
7.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	23
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):	23
7.5.	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):	23
7.6.	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):	24
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	25
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	25
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	34
9.2.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	34
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
9.4.	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
9.5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	35
9.6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
9.7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	37
9.8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	37
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	38
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	38
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ПАРАМЕТРОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ КОРРЕКТИРОВКЕ И РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	41
10.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ	46
10.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ (250 кВА и 400 кВА)	49
10.4.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕРЬ СТОИМОСТИ В РЕЗУЛЬТАТЕ ИЗНОСА	51
10.4.2.	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ (250 кВА и 400 кВА) В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ	52
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	55
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ	56
13.1.	ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
13.2.	ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	71

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №091122-4 от 09.11.2022 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 09.11.2022 г.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №328 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков" (СРО "СФСО").

Отчёт содержит описание объекта оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объекта оценки, которая, по состоянию на 09.11.2022 г. составляет (с округлением):

Таблица 1

№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:205	50:08:0040140:282	6 440 338
2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2057	50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302	24 253 742
3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	-	50:08:0040140:276	92 379
Итого				30 786 459
№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
1	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	-	50:08:0040140:335	2 113 143
2	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП)) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2056	50:08:0040140:360	2 798 267

№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
3	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	-	50:08:0040140:280	1 590 475
4	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	-	50:08:0040140:278	216 798
Итого				6 718 684

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»



Тамбулатова Е.В.

Дорогинин В.Е.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №091122-4 от 09.11.2022 г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718 Новиков Павел Васильевич (ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 г. по делу № А40-187788/19-66-212) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты недвижимости

№	Наименование объекта	Характеристики объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Год постройки	Площадь, м ²	Глубина, м
1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема)	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м3/сутки	50:08:0040140:2058	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково	2016	99,4	
	Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	Насосная станция второго подъема			2016	-	165
		Водораспределительный пункт			2016	-	
2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	-	50:08:0040140:2057	Московская обл., Истра, д. Высоково	2015	248,9	
3	Трансформаторная подстанция (250 кВа)	-	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:276	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково	-		
4	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:335	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково	-		-
5	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП))	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	50:08:0040140:2056	Московская область, Истра, д. Высоково	2015	75,8	-
6	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:280	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково	-		-
7	Трансформаторные подстанциям (400 кВа)	-	Кадастровый номер земельного участка: 50:08:0040140:278	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково	-		

Таблица 1.2

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Оцениваемые права	Право собственности
Правообладатель	Конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718 Новиков Павел Васильевич (ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 г. по делу № А40-187788/19-66-212 (ИНН: 7728423036)
Дата оценки	09.11.2022 г.
Дата составления отчета	30.11.2022 г.
Период проведения оценки	09.11.2022 г. - 30.11.2022 г.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.3

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Затратный подход	№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
	1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:205	50:08:0040140:282	6 440 338
	2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2057	50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302	24 253 742
	3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	-	50:08:0040140:276	92 379
	Итого				30 786 459
	№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
	1	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	-	50:08:0040140:335	2 113 143
	2	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП)) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2056	50:08:0040140:360	2 798 267
	3	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	-	50:08:0040140:280	1 590 475
	4	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	-	50:08:0040140:278	216 798
Итого				6 718 684	
Сравнительный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)				
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)				
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.:					
№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)	
1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2058	50:08:0040140:282	6 440 338	
2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2057	50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302	24 253 742	
3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	-	50:08:0040140:276	92 379	
Итого				30 786 459	
№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)	
1	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	-	50:08:0040140:335	2 113 143	
2	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП)) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2056	50:08:0040140:360	2 798 267	
3	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	-	50:08:0040140:280	1 590 475	
4	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	-	50:08:0040140:278	216 798	
Итого				6 718 684	

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

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

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

Объекты оценки	№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка					
	1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»		50:08:0040140:282					
	2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2057	50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302					
	3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	-	50:08:0040140:276					
	Итого								
	№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка					
	1	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»		50:08:0040140:335					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	2	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП)) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2056	50:08:0040140:360					
	3	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»		50:08:0040140:280					
	4	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	-	50:08:0040140:278					
	№	Наименование объекта	Характеристики объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Год постройки	Площадь, м²	Глубина, м	
	1	1.1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки	50 08:0040140:2058	Московская область, г о Истра, д Высоково	2016	99,4	
		1.2		Насосная станция второго подъема			2016	-	165
		1.3		Водораспределительный пункт			2016	-	
2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	-	50 08:0040140:2057	Московская обл., Истра, д Высоково	2015	248,9			
3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	-	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50 08:0040140:276	Московская обл., Истринский р-н, с/пос Ивановское, вблизи д Высоково	-				
4	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50 08:0040140:335	Московская обл., Истринский р-н, с/пос Ивановское, вблизи д Высоково	-				
5	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП))	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	50 08:0040140:2056	Московская область, Истра, д Высоково	2015	75,8	-		
6	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50 08:0040140:280	Московская обл., Истринский р-н, с/пос Ивановское, вблизи д Высоково	-				
7	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	-	Кадастровый номер земельного участка: 50 08:0040140:278	Московская обл., Истринский р-н, с/пос Ивановское, вблизи д Высоково	-				

	Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №091122-4 от 09.11.2022 г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718 Новиков Павел Васильевич (ИНН: 772109351283; СНИЛС: 094-275-483 97), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 г. по делу № А40-187788/19-66-212) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Без учета обременений и ограничений
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности – ООО «Компания Промсервис» ИНН: 7733507718
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения мероприятий в деле о банкротстве (в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 21.07.2022) «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 130). Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями: - Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (последняя редакция); - Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №328 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200); - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
Дата оценки	09.11.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком. Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - исходя из содержания задания на оценку и договора на проведение оценки; - полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности. Ограничения, связанные с непроведением осмотра, отсутствуют.
Дата составления Отчета	30.11.2022 г.

Срок проведения оценки	09.11.2022 г. - 30.11.2022 г.
Форма Отчета	Письменная
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
Предпосылки стоимости	- Сделка с объектом оценки не предполагается.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (в т.ч. не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
Форма составления отчета об оценке	Отчет составлен в простой письменной форме

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование	ООО «Компания Промсервис»
Реквизиты	Юр. адрес: 117556, г. Москва, ш. Варшавское, д. 75/1, ИНН 7733507718; КПП 772601001; ОГРН 1037739913485 от 16.10.2003 г.

3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом СРО «СФСО», свидетельство № 000374 от 27.01.2021 г., регистрационный № 367
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-І №002291, регистрационный № Д-0394/16 от 30.06.2016 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2200SB40R6959 от 27.09.2022 г. выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия с 28 сентября 2022 г. по 27 сентября 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 28.03.2016
Номер контактного телефона	+7 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объектах оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчета об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, 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 оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

10. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

11. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

12. Доступ для проведения осмотра не предоставлен, в связи с чем осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики и фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

- Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №328 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков" (СРО "СФСО").
- организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

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. (ФСО I, п. 14).

Рыночная стоимость объекта оценки \В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.\ (ФСО II раздел III) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II)

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание местоположения объекта оценки

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

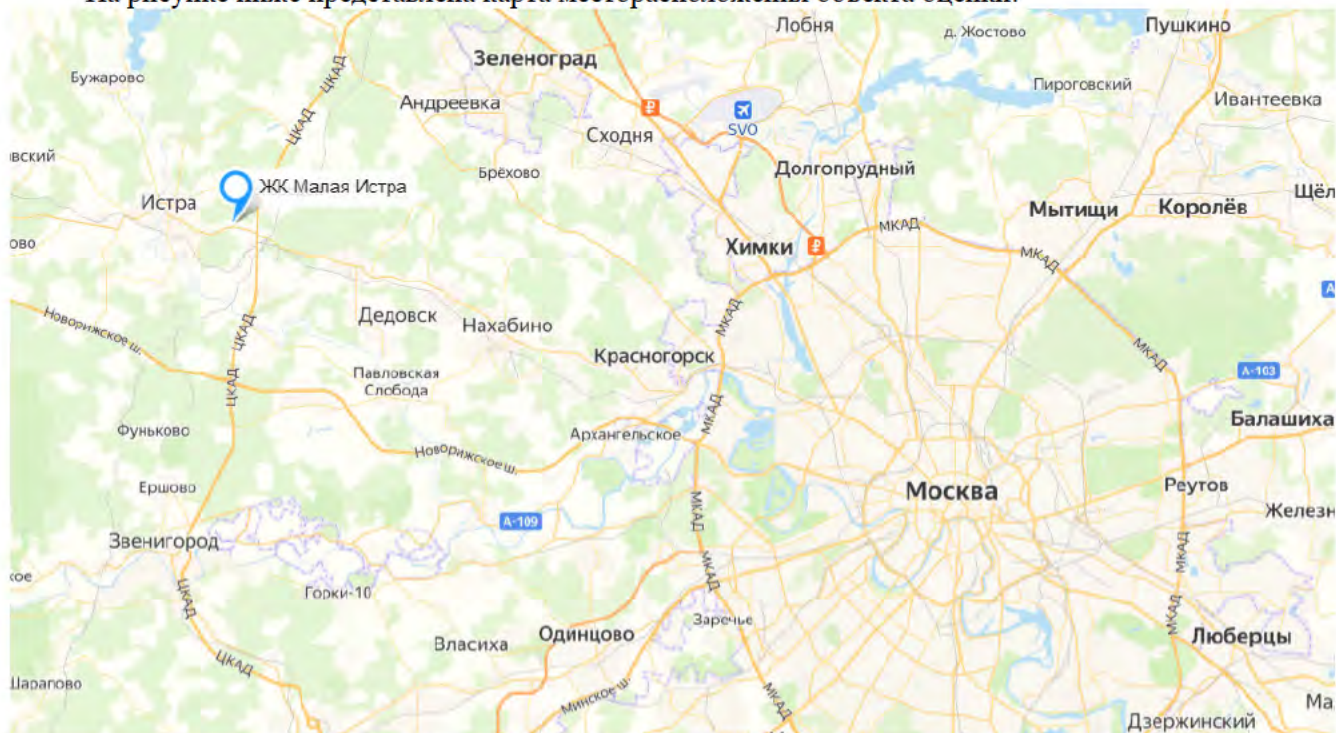


Рисунок 1 Местоположение объектов оценки на карте Московской области¹

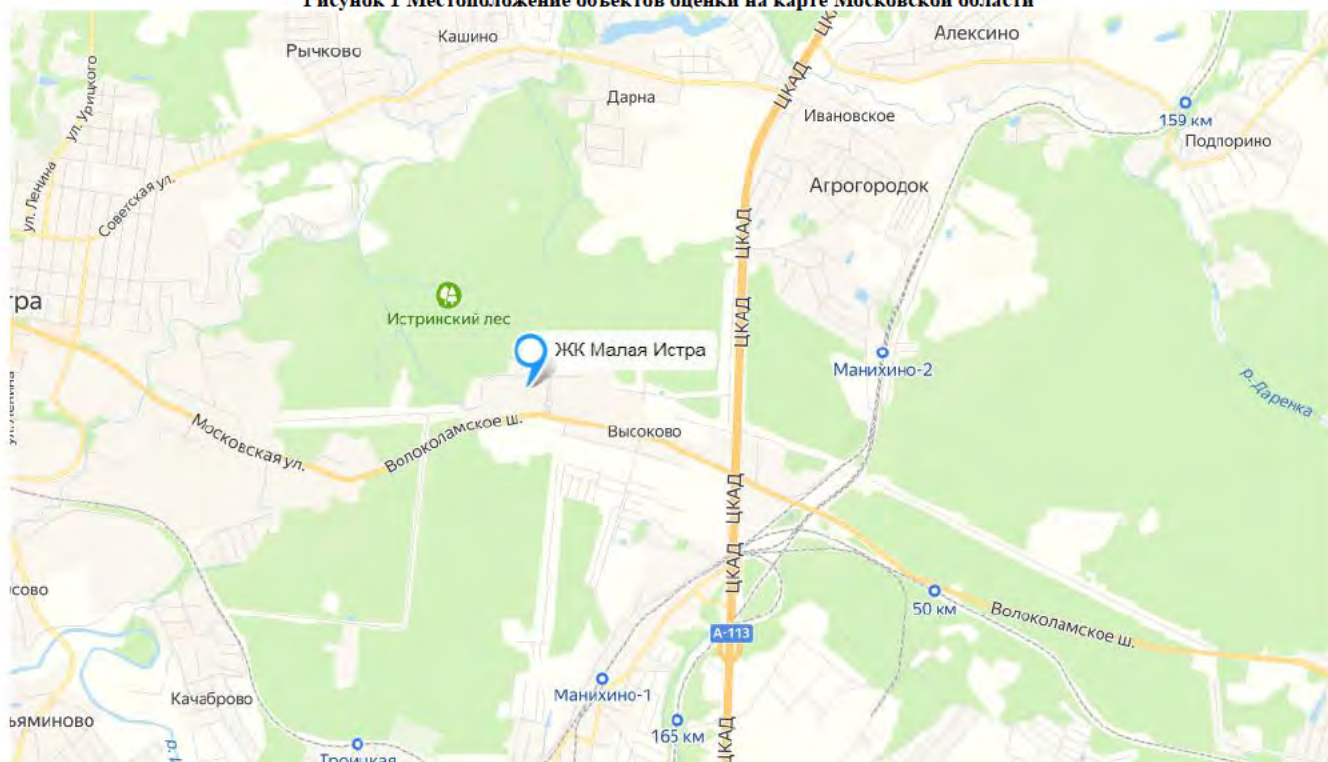


Рисунок 2 Местоположение объектов оценки на карте Московской области, Истринского района, д. Высоково²

¹ <http://maps.yandex.ru>

² <http://maps.yandex.ru>

7.2. Описание Московской области, Истринского района, д. Высоково³

Истринский район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июля 2017 года на северо-западе Московской области России.

10 марта 2017 года законом № 21/2017-ОЗ муниципальное образование Истринский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Истра с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Истринский район преобразована в город областного подчинения Истра с административной территорией.

Административный центр — город Истра.

Глава городского округа Истра — Витушева Татьяна Семёновна.

География

Площадь территории района составляет 126 897 га. Городской округ граничит с городскими округами Красногорск, Клин, Рузским, Восход, а также Солнечногорским, Волоколамским и Одинцовским муниципальными районами Московской области.

Основная река — Истра.

В городском округе (бывшем Истринском районе) 240 населённых пунктов.

Экономика

В районе насчитывается 20 крупных промышленных, 16 сельскохозяйственных, 9 строительных предприятий и около 1000 предприятий малого бизнеса.

На востоке района, вблизи села Павловская Слобода расположен завод «Изолятор»[35]. Развивается, также, крупная промышленная площадка, на которой построены или находятся в процессе строительства ряд промышленных предприятий, принадлежащих иностранным (кондитерская фабрика Perfetti Van Melle, сыроварня President, машиностроительные заводы Danfoss и Grundfos, Производство гофрокартона и гофроупаковки Истринский филиал ОАО «Архбум») и российским инвесторам.

³[https://ru.wikipedia.org/wiki/Марьино_\(посёлок_Новомосковский_административный_округ\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Марьино_(посёлок_Новомосковский_административный_округ))

1.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7.1

№	Наименование имущества	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, м²	Технические характеристики	Этажность	Имущественные права	Правообладатель	Состояние имущества
1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м³/сутки (с насосной станцией второго подъема)	50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302	-	-	1	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей
2	Блочная-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	50:08:0040140:282	224,4	-	2	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, в хорошем состоянии
3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	50:08:0040140:276		Трансформаторная подстанция не имеет фундамента	1	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, в хорошем состоянии
4	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВА)	-	-	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	1	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей
5	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВА (РТП))	-	-	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	1	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей
6	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВА)	-	-	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	1	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей
7	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	50:08:0040140:278		Трансформаторная подстанция не имеет фундамента	1	собственность	ООО «Компания Промсервис»	Бывшее в эксплуатации имущество, в хорошем состоянии

Дополнительное описание оцениваемых объектов:

Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м³/сутки, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»

1. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

Таблица 7.2

Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Номинальная производительность по очищенной воде, не менее	м³/ч	80,0
	м³/сут	1650
Количество промывных вод	м³/ч	35,0 (пиковый расход)
	м³/сут	120 (усреднено)
Количество фильтров обезжелезивания	шт	9
Количество установок обратного осмоса	шт	2
Количество блоков УФ	шт	2
Количество насосных станций	шт	2
Установленная электрическая мощность	кВт	240,4
Отопление		Электрическое
Категория взрывоопасности		В1
Класс по электроснабжению		I
Класс функциональной пожарной опасности		Ф5.1
Степень огнестойкости		IV
Снеговой район		I-V
Ветровой район		II-IV
Вид климатического исполнения		VXЛ1 по ГОСТ 15-150-69
Габариты контейнерного здания	мм	12300 x 7500 x 3200(h)
Масса контейнерного здания (без заполнения оборудования водой), не более	кг	35 000
Система управления технологическим оборудованием		Локальная АСВТП на базе программируемых логических модулей/РЭС

Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Система пожаротушения		Порошкового типа
Система вентиляции		Приточно-вытяжная

2. КОМПЛЕКТНОСТЬ

Таблица 7.3

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
АКВАФЛОУ БМ-3/AFR00P-80-0	Водозаборный узел в составе:	шт	1	
	Блок напорной азрации	шт	2	
	Компрессор Elitech КТМ200 /24	шт	2	
	Фильтр обезжелезивания АКВАФЛОУ FD800/A	шт	9	
	Установка обратного осмоса АКВАФЛОУ RO80-8	шт	2	
	Насосная станция второго подъема АКВАФЛОУ PM4/P	шт	1	
	Насосная станция пожаротушения АКВАФЛОУ PM2/P	шт	1	
	Установка ультрафиолетового обеззараживания DUV-1A500-N MST	шт	2	
	Установка ультрафиолетового обеззараживания DUV-2A500-N MST	шт	2	
	Расходомер импульсный ВМХ	шт	2	
	Расходомер ультразвуковой Акрон	шт	1	
	Комплект приборов КИПаА	компл	1	
АКВАФЛОУ NNC-2x630-NN-00-00	шкаф ГРЩ с АВР	шт	1	
АКВАФЛОУ NNC-2x9-NN-RS495-FU	Шкаф управления общий	шт	1	
АКВАФЛОУ PCB-4x11.0-FC-00-GT	Шкаф управления насосной станцией второго подъема	шт	1	
Грантор АЗП40-056-54КП-21П с TSA-056	Шкаф управления пожарной насосной станцией	шт	1	
АКВАФЛОУ PBC-1x55-FC-00-GT	Шкаф управления скважинным насосом	шт	2	
АКВАФЛОУ NNC-2x1.6-00-FX	Шкаф освещения и отопления павильона скважины	шт	2	
	Сорбент АС фракция 0,7-1,5 мм	л	9720	В составе АКВАФЛОУ FD800/A
	Кварцевый песок фракция 2,0-5,0 мм	кг	2250	В составе АКВАФЛОУ FD800/A
	Мембрана обратноосмотическая Vontron 8" ULP32-8040	шт	16	В составе АКВАФЛОУ RO80-8
	Фильтровальный мешок BP-410-5	шт	4	В составе АКВАФЛОУ RO80-8

Фотоматериалы водозаборного узла для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м³/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра» (данные Заказчика):





Наименование имущества: Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт

Адрес места нахождения имущества

Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, деревня Высоково, микрорайон «Малая Истра», земельный участок с кадастровым номером 50:08:0040140:290.

Индивидуализирующие характеристики имущества

Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт, тип БМК - 17,9, заводской №196, отдельностоящая, отопительная,

вид топлива:

основной – природный газ по ГОСТ 5542-87,

аварийный – дизельное топливо по ГОСТ 305-82,

в составе:

дымовая труба ТДСУ – 650х3-500х1-22м1в, ферменного типа, отдельностоящая, высотой 22 м;

дымоотводящие каналы 4 шт., диаметр внутренний 650 -3, 500 -1.

Габариты котельной в сборе:

длина -11 м,

ширина 20,4 м,

высота 4 м2

Оборудование блочно-модульной котельной установленной теплопроизводительностью 17,9МВт

Тепломеханическое оборудование:

Водогрейный котел «Vitomax 100 -LW M148A», 5000 кВт - 3 шт.,

Водогрейный котел «Vitomax 100 -LW M148A», 2900 кВт - 1 шт.,

Сетевой насос котлового контура «IL 150/260 – 18,5/4» - 3 шт.,

Сетевой насос наружного контура «IL 150/305 – 30/4» - 3 шт.,

Фильтр грязевик Ду400 «ФМФ-400» - 1 шт.,

Расширительный мембранный бак V=500 Reflex500 – 2 шт.,

Теплообменник пластинчатый НН№62 – 3 шт.,

Теплообменник пластинчатый НН№47 – 1 шт.,

Клапан трехходовой с электроприводом Ду250 Н7250W – 1 шт.

Топливоснабжение:

Топливный насос ЕхУТВ-60 – 2 шт.,

Бак запаса топлива, объем 0,8 куб.м – 1 шт.,

Электромагнитный клапан, Ду 50 MN28 – 1 шт.,
Фильтр сетчатый ФС46ч3фт – 2 шт.,
Клапан дыхательный, Ду 50 СМДК-50 – 1 шт.,
Изолирующий фланец, Ду50 – 1 шт.

Электрооборудование:

Силовой щит ВРУ, приборы автоматики -1 комплект,
Щит насосов ЦН – 1 комплект,
Щит Автоматики ЦА – 1 комплект,
Пульт диспетчера – 1 комплект.

Отопление и вентиляция:

Вентилятор осевой ВО 06-300 – 3 шт.,
Калорифер КсКЗ-6-02х3 – 5 шт.,
Конвектор электрический – 1 шт.

Водоснабжение и канализация:

Фильтр грязевик, Ду80 «ФМФ-80» - 1 шт.,
Подпиточный насос котлового контура «МНН 204» - 2 шт.,
Подпиточный насос наружного контура «МНН 804» - 2 шт.,
Электромагнитный клапан (нормально закрытый) Ду50 EV220 – 2 шт.,
Установка умягчения АКВАФЛОУ SF 035/2-91 – 1 шт.,
Установка умягчения SF 035 – 56T – 1 шт.,
Комплекс дозирования DC SP64506 – 2 шт.,
Бак запаса исходной воды, объем 4 куб.м – 1 шт.

Узлы учета:

Счетчик электрической энергии «Меркурий 230» - 1 шт.,
Счетчик холодной воды Ду50 ВСХН-50 – 1 шт.,

Теплосчетчик Логика 6961 Т30 в комплекте: тепловычислитель СПТ961.2 – 1 шт., преобразователь расхода – ВСТН-250 – 2 шт., преобразователь расхода РС-32-А -1 шт., преобразователь температуры КТПТР-01 2 комплекта, ТПТ-1-3 – 1 шт., преобразователь давления СДВ-И – 3 шт.

Приборы КИПиА:

Термоманометр ТМТБ – 19 шт.,
Манометр ТМ-510Р – 22 шт.,
Манометр-ТМ-610Р – 8 шт.,
Манометр ТМ-510Р – 4 шт.,
Термометр – БТ-51.211 – 4 шт.,
Термометр БТ-71.211 – 8 шт.,
Тягонапоромер ТНМП – 100-М1-УЗ – 4 шт.,
Напоромер – КМ-22Р – 6 шт.,
Реле давления РД-110 – 8 шт.,
Реле разности давления РРД-105 – 10 шт.,
Датчик уровня ПДУ-1.1 – 7 шт.,
Кондуктометрический датчик уровня ДС.П1 – 3 шт.,
Датчик температуры наружного воздуха ДТС3005-РТ1000.В2 – 1 шт.,
термометр сопротивления ДТС3105-РТ1000.В2.70 – 7 шт.,
Термометр сопротивления ДТС 035-Pt100.В3.60. Ex. Т1 – 4 шт.

Пожарная сигнализация:

Извещатель пожарный дымовой ИП212-45 – 20 шт.,
Извещатель пожарный ручной ИПР – 3 шт.,
Звуковой оповещатель «Свирель» - 1 шт.,
Оповещатель охранно-пожарный световой, 12В «Выход» - 2 шт.,
Оповещатель охранно-пожарный световой взрывозащищенный, 12В «Выход» - 1 шт.,
Прибор приемно-контрольный ППКОП0104059-1-3 «Нота» - 1 шт.,
Сигнализатор загазованности на угарный газ «RGD CO0 MP1» -2 шт.,
Сигнализатор загазованности на метан RGD MET MP1 -1 шт.,
Модуль порошкового пожаротушения (самосрабатывающий) «Буря – 2,5» - 36 шт.,
Устройство приемно-контрольное охранно-пожарное взрывозащищенное УПКОП 135-1-1 – 1 шт.,
Устройство приемно-контрольно охранно-пожарное взрывозащищенное УПКОП 135-1-2П – 1 шт.,
Комплект запорной арматуры.

Характеристики ТП в ЖК «Малая Истра»

ТП№ КТПну-3231, Тр-р№1 1000 кВа, достроена

ТП №4 по генплану

Стоимость затрат по данным 1С составила 6 044 418,31 руб. в ценах 2016 г.



Рисунок 3

РТП-138, Тр-р№1 1600кВа, достроена

ТП №3 по генплану

Стоимость затрат по данным 1С составила 8 719 407,76 руб. в ценах 2016 г.



Рисунок 4

ТП№ КТПну-3232, Тр-р№2 630 кВа, достроена

ТП №5 по генплану

Стоимость затрат по данным 1С составила 5 958 708,44 руб. в ценах 2016 г.



Рисунок 5

Таблица 7.4

Объект в соответствии с затратами по 1С	Затраты по данным 1С	Кадастровый номер ЗУ	Примечания
Трансформаторные подстанции	439 959,44	50:08:0040140:276	маркировка отсутствует, временная схема для механизации строительства, мобильная - стоит на блоках, 250 кВа
Трансформаторные подстанции	1 288 566,80	50:08:0040140:278	маркировка КТПН 3058, временная схема для механизации строительства, мобильная - стоит на блоках, 400кВа

7.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 13.10.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.10.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 01.11.2022 г.;
- Определение Арбитражного суда г. Москвы от 21.12.2021 г. по делу №А40-187788/2019-66-212;
- Определение Арбитражного суда г. Москвы от 04.03.2022 г. по делу №А40-187788/2019-66-212.

7.4. Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №328 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

7.5. Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОМОТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И

ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ (РД-37.009.015-98) с приложениями №№1-6;

2. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г.;

3. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №30» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2022 г.).

4. Укрупненные показатели стоимости строительства «Складские здания и сооружения», 2021 г.

7.6. Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://www.cbr.ru/>;

2. <http://www.zdanie.info/>;

3. <http://www.realty.dmir.ru/>;

4. <http://www.rway-online.ru/>;

5. <http://cian.ru/>;

6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое положение России по состоянию на январь-сентябрь 2022 года⁴

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

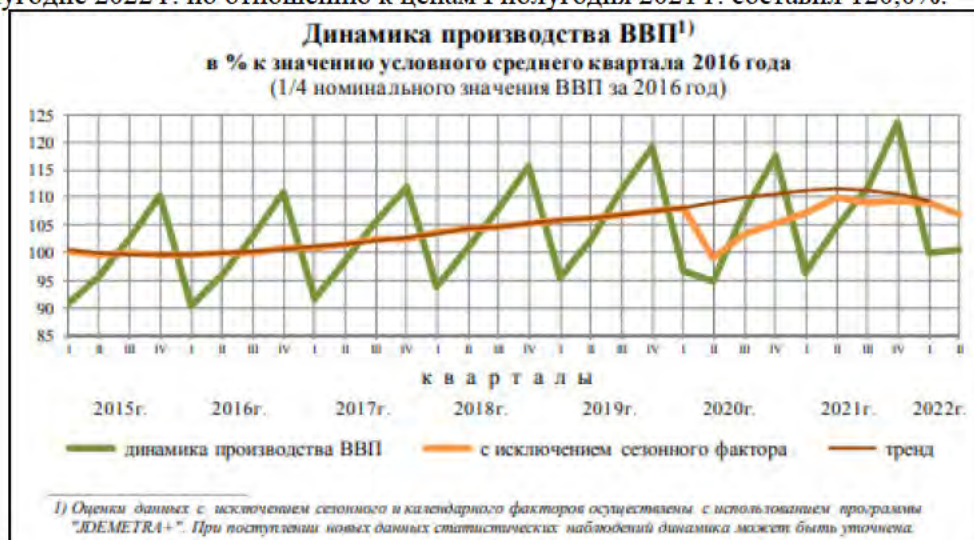


Рисунок 6

Индекс промышленного производства в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.



Рисунок 7

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 101,9%.

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>



По данным обследования деловой активности в октябре 2022 г., в котором приняли участие 603 организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-2%).



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,5%



По данным обследования деловой активности в октябре 2022 г., в котором приняли участие 3737 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-3%).

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 104,1%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 101,3%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-сентябре 2022 г. - 110,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 105,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 8351,5 млрд рублей, или 105,2%.



Рисунок 11

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 октября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 982,5 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 884,1 млрд рублей, на строительство 1212 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 266 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 276 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 24 объекта, из них 14 - на полную мощность, 10 объектов - частично.

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

Краткие итоги социально-экономического развития Московской области за январь-сентябрь 2022 года⁵

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-сентябрь 2020 года	январь-сентябрь 2021 года	январь-сентябрь 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	108,8	124,7	100,6
СПРАВОЧНО: ПО ОБРАБАТЫВАЮЩИМ ПРОИЗВОДСТВАМ	111,2	125,9	100,8
СТРОИТЕЛЬСТВО	97,4	94,7	126,9
ИНВЕСТИЦИИ (январь-июнь)	82,2	113,0	109,3
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	99,1	114,5	87,1
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	80,8	122,8	104,4
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (январь-август)	101,5	109,7	110,8
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 253	60 810	67 637
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за июль-сентябрь)	4,0	3,2	3,2

Рисунок 12

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ в январе-сентябре 2022 года



Рисунок 13

Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов⁶

Минэкономразвития России разработало основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годы (далее – сценарные условия, прогноз). Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2021 года внешние и внутренние условия развития российской экономики существенно изменились. В связи с этим траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий

⁵ <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/03-11-2022-15-30-43-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitiy-m>

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scnarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

момент характеризуется повышенной степенью неопределенности и может быть скорректирована на этапе подготовки среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2022 года.

Тенденции развития российской экономики в январе — апреле 2022 года

В январе-феврале в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Рост ВВП в первые два месяца текущего года, по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне 4 кв. 2021 г (5,0% г/г). Промышленное производство в январе-феврале увеличилось на 7,5% г/г за счет роста как добывающих, так и обрабатывающих отраслей. Сохранение уровня безработицы на исторических минимумах (в среднем 4,3% за 2 месяца, как и в 4 кв. 2021 г.) и устойчивый рост реальных заработных плат (1,9% в январе после 2,8% г/г в 4 кв. 2021 г.) оказывали поддержку потребительскому спросу (так, оборот розничной торговли увеличился в январе-феврале на 4,4% г/г после роста на 4,7% г/г в 4 кв. 2021 года).

Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

На первом этапе после введения санкционных ограничений в отношении Российской Федерации Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, в том числе на внеочередном заседании Банка России 28 февраля 2022 г. повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

Кроме того, Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее – План), который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей.

Основной задачей Плана является облегчение и ускорение адаптации экономики к новым условиям. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности (радикально сокращена контрольно-надзорная деятельность, перенесено введение обязательных требований, автоматически продлены лицензии и разрешения, упрощены процедуры подтверждения соответствия). Сняты многие барьеры на пути импорта (обнуление пошлин на более чем 1000 позиций, ввоз по копиям документов, снятие ветеринарного и фитосанитарного контроля и другие). Для поступления денег в экономику упрощены и ускорены бюджетные процедуры, в том числе упрощены правила госзакупок (в том числе увеличен размер авансов, облегчены изменения в условия контрактов). Реализуются программы поддержки отдельных отраслей – сельского хозяйства, промышленности, транспорта, ИТ и других. Активно идут выдачи в рамках программ льготного кредитования (системообразующих организаций, субъектов МСП, сельхозтоваропроизводителей). Предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2 и 3 кварталы широкому кругу отраслей.

Благодаря указанным мерам удалось сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, стабилизировать ситуацию в экономике. Так, по итогам апреля курс рубля укрепился 71 рублем за долл. США (на пике в начале марта – более 130 рублей за доллар США), в начале мая курс рубля продолжил укрепление. Укрепление рубля и спад ажиотажного спроса также способствовали замедлению инфляции: до 0,2% еженедельно во второй половине апреля и до 0,12% на первой неделе мая (в начале марта 2022 г. цены повышались более чем на 2% в неделю). В годовом выражении инфляция стабилизировалась на уровне 17,7–17,8% г/г. В результате стабилизации по вышеперечисленным направлениям Банк России начал постепенно ослаблять введенные ранее ограничения на операции с иностранной валютой, а также 29 апреля 2022 г. понизил ключевую ставку до 14 процентов.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

Инфляция после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

ВВП по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;

- потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;

- лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

Цены на нефть «Юралс» в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

Импорт товаров к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогножном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортонезависимых отраслей.

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 г. ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). Инвестиции также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад чистого экспорта в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена проактивная экономическая политика. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;

- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;

- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволят не дополнить структурный кризис циклическим. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

Основные параметры консервативного варианта

Консервативный вариант отличается от базового двумя предпосылками. Во-первых, предполагается более глубокий спад российской экономики в 2022 г. (-8,8%) в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек. Во-вторых, в консервативном варианте более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

В консервативном варианте мировые цены на нефть

«Юралс» падают до уровней около 57 долл. США за баррель к 2025 году. В этих условиях курс рубля ослабляется до уровней около

86 рублей за долл. США к концу прогнозного горизонта (2025 г.: 85,3 руб. / долл. США в среднем за год). Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой (чем в базовом варианте) инфляции в 2022–2024 гг. (16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно), выход инфляции на целевой уровень ожидается только к концу 2025 года.

ВВП в 2023 году падает сильнее, чем в базовом варианте (-2,9%), а восстановление в 2024–2025 гг. происходит меньшими темпами. В результате к концу прогнозного периода ВВП примерно на 7% ниже, чем в 2021 году. Основной фактор – структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.

Таблица 8.1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации
Сравнительная таблица по вариантам прогнозов

	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый		140 719	147 762	158 150	167 852
Консервативный	131 015	138 463	141 535	150 948	159 500
темпы роста ВВП, %					
Базовый		-7,8	-0,7	3,2	2,6
Консервативный	4,7	-8,8	-2,9	2,6	2,1
дефлятор ВВП, %					
Базовый		16,6	5,8	3,8	3,4
Консервативный	16,5	15,9	5,2	3,9	3,5
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.					
Базовый		80,1	71,4	66,0	61,2
Консервативный	69,1	78,6	65,8	61,6	57,3
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый		76,7	77,0	78,7	81,0
Консервативный	73,6	78,0	81,2	83,3	85,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый		17,5	6,1	4,0	4,0
Консервативный	8,4	16,5	5,4	3,7	4,0

Сравнительная таблица по вариантам прогнозов					
	2021	2022	2023	2024	2025
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
Базовый	6,7	16,5	9,0	4,6	4,0
Консервативный		16,1	7,8	4,2	3,9
Промышленность, %					
Базовый	5,3	-4,2	0,4	1,7	2,1
Консервативный		-7,5	-2,7	1,7	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	7,7	-19,4	0,3	8,9	5,3
Консервативный		-25,8	-2,2	3,9	5,5
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	14,1	-7,9	2,9	4,5	1,5
Консервативный		-8,8	0,7	2,3	1,0
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	7,3	-8,7	2,5	4,9	3,8
Консервативный		-9,6	0,3	4,9	1,9
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	3,0	-6,8	1,3	4,3	3,0
Консервативный		-7,4	-1,1	2,6	1,5
Реальная заработная плата, %					
Базовый	2,9	-3,8	0,8	2,9	2,3
Консервативный		-3,7	-3,5	0,3	1,1
Экспорт товаров, млрд долл США					
Базовый	493,8	482,4	451,6	450,4	449,3
Консервативный		434,2	372,5	377,3	379,6
темп роста, %					
Базовый	1,7	-14,2	0,6	2,9	1,9
Консервативный		-22,3	-5,3	3,4	2,4
к % ВВП					
Базовый	27,8	26,3	23,5	22,4	21,7
Консервативный		24,5	21,3	20,8	20,3
Экспорт нефтегазовый, млрд долл США					
Базовый	249,6	212,0	214,4	229,6	244,6
Консервативный		201,7	201,5	211,2	222,1
темп роста, %					
Базовый	4,0	-19,9	2,7	6,1	4,7
Консервативный		-25,1	0,4	4,1	3,9
к % ВВП					
Базовый	14,0	11,6	11,2	11,4	11,8
Консервативный		11,4	11,5	11,6	11,9
Экспорт нефтегазовый, млрд долл США					
Базовый	244,2	270,4	237,2	220,8	204,7
Консервативный		232,5	171,0	166,1	157,5
темп роста, %					
Базовый	-1,1	-8,4	-1,1	-0,1	-1,0
Консервативный		-19,5	-10,3	2,6	0,5
к % ВВП					
Базовый	13,7	14,7	12,4	11,0	9,9
Консервативный		13,1	9,8	9,2	8,4
Импорт товаров, млрд долл США					
Базовый	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8
Консервативный		238,3	249,6	268,0	288,0
темп роста, %					
Базовый	16,9	-26,5	4,4	4,7	3,5
Консервативный		-32,4	0,2	3,5	4,0
к % ВВП					
Базовый	17,1	13,7	14,3	14,9	15,5
Консервативный		13,4	14,3	14,8	15,4
Уровень безработицы, % раб. силе					
Базовый	4,8	6,7	6,6	5,4	4,5
Консервативный		7,0	6,8	5,7	4,8
Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.					
Базовый	29 216,2	31 701,7	35 231,4	38 245,4	41 404,5
Консервативный		31 536,5	33 187,4	34 949,1	37 513,9
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	9,1	8,5	11,1	8,6	8,3
Консервативный		7,9	5,2	5,3	7,3

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Определение понятия рыночной стоимости

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

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

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

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

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

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

9.2. Этапы проведения оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

9.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 6: наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки

участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

НЭИ для сооружения (Строение металлическое для хранения металла)

Законодательная разрешенность

Предполагаемое использование должно соответствовать законодательству.

Физическая осуществимость

Учитывая специфику специализированных объектов, единственный вариант физического использования является их использование по прямому назначению.

Финансовая осуществимость

Наиболее финансово выгодным является использование имущества по прямому назначению.

Максимальная эффективность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имущества: использование в качестве сооружения.

Вывод: Принимая во внимание результат анализа конъюнктуры рынка имущества, правовой аспект, его текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является его использование по прямому назначению.

9.4. Описание подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

9.5. Затратный подход

Основные принципы затратного подхода

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} - I_{нак.} + C_{ЗУ}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$СУ_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$C_{з}$ стоимость земельного участка;

$I_{нак}$ – накопленный (суммарный) износ улучшений;

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

Оценщик принял решение использовать затратный подход при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества, так как Заказчик предоставил все необходимые данные для расчетов.

9.6. Сравнительный подход

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Сравнительный (рыночный 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 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи сооружения 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

При анализе информации о нежилом имуществе, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик не выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке отсутствовали предложения по продаже аналогичного имущества (взу, трансформаторные подстанции, котельные). На основании вышесказанного, для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества сравнительный подход не использовался.

9.7. Доходный подход

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход к оценке имущества включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

9.8. Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. Методология затратного подхода

Затратный подход исходит из рыночного принципа, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без непредвиденных существенных издержек. То есть, если покупатель может в короткие сроки без особых издержек, за ту же стоимость, построить новый объект на вновь приобретенном участке, то он не станет покупать его на вторичном рынке. Сумма затрат на строительство нового аналогичного объекта и приобретение участка и определяются в затратном подходе. Чтобы привести эту стоимость в соответствие с оцениваемым объектом, учитывают накопленный износ объекта оценки.

Существуют различные методы определения стоимости нового строительства при использовании затратного подхода. Под восстановительной стоимостью понимается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, соблюдая такие же строительные стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющих абсолютное соответствие с оцениваемым имуществом. В соответствии со Стандартами оценки в рамках затратного подхода следует рассчитывать восстановительную стоимость на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Ниже под восстановительной стоимостью понимается стоимость замещения без учета износа.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Для определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого объекта используется три метода:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема (сравнительной единицы);
- Метод поэлементного расчета;
- Метод сметного расчета.

Оценщиком в настоящем Отчете в рамках затратного подхода использован метод удельных затрат на единицу площади или объема (метод сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м³ строительного объема, 1м² покрытия, 1м² общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: CC – стоимость строительства;

C_{in} – стоимость единицы потребительских средств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку имущества, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, справочник оценщика КО-ИНВЕСТ (использованные в данном отчете), содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы официальные данные Государственной статистики (www.gks.ru).

Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС «Здания и сооружения Агропромышленного комплекса», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт» содержат

информацию о стоимости строительства по состоянию на 1 января 2020 года, справочник «Промышленные сооружения» содержит информацию о стоимости строительства по состоянию на 1 января 2021 года.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- 1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- 3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
- 4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- 5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) произвести расчеты стоимости объекта.

Сметная стоимость строительства рассчитана с помощью справочников «Здания и сооружения Агропромышленного комплекса», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт» М. КО-ИНВЕСТ, 2020 г., «Промышленные сооружения» М. КО-ИНВЕСТ, 2021 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- 1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- 3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
- 4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- 5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) произвести расчеты стоимости объекта.

Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 10.1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
с преимущественным применением :	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Подбор объектов-аналогов

Данные о подобранных объектах-аналогах из сборников «Здания и сооружения Агропромышленного комплекса», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт» М. КО-ИНВЕСТ, 2020 г., «Промышленные сооружения» М. КО-ИНВЕСТ, 2021 г. приведены ниже.

Таблица 10.2

№	Наименование объекта	Характеристики объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Год постройки	Площадь, м²	Глубина, м	Объем, м³	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2020 г./2021 г.
11	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м³/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м³/сутки	50:08:0040140:2058	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково	2016	99,4	-	-	6	10	60%	КС-10	ruA3 08 006 0084
12		Насосная станция второго подъема			2016	-	165	165	6	10	60%	КС-4	ruИ4 02 004 0005
13		Водораспределительный пункт			2016	-	-	-	6	10	60%	КС-12	ruН7 01 013 0055
2	Блочная-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	-	50:08:0040140:2057	Московская обл., Истра, д. Высоково	2015	248,9	-	1 795,2	7	40	18%	КС-1	ruП3 01 000 0013
3	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:335	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково	-	-	-	-	-	25	28%	КС-14Т	ruМ3 06 018 0001
4	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП))	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	50:08:0040140:2056	Московская область, Истра, д. Высоково	2015	75,8	-	190	7	25	28%	КС-1	ruМ4 04 046 0001
5	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:280	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Ивановское, вблизи д. Высоково	-	-	-	-	-	25	28%	КС-14Т	ruИЗ 10 001 0021

10.2. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Поправочные коэффициенты:

- на различия в объеме

Поправка по данному фактору вводится согласно рекомендуемой сборниками «КО-Инвест» методике:

Таблица 10.3

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2)

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Согласно полученным данным, для аналогов введение корректировки не требуется.

- региональный коэффициент

Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область. Местонахождение объектов оценки - Московская область, г.о. Истра, д. Высоково. Таким образом, введение корректировки не требуется.

-прибыль предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя принималась на основании исследования Ассоциации рынка недвижимости «СтатРиелт», выдержка из которого приведена ниже:⁸

Таблица 10.4

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)



- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генеральной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,08	0,11	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,07	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	0,06
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,07	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,15	0,08

Таким образом, прибыль предпринимателя для специализированных зданий и сооружений составила коэффициент 1,03 или 3%.

- Поправка на состояние объектов (износ)

Износ объекта оценки был определен методом срока жизни.

$$И_{\Phi} = \frac{T_{\Phi}}{T_{н}} \times 100,$$

где $И_{\Phi}$ – физический износ объекта, %; T_{Φ} – фактический срок службы данного объекта, лет; $T_{н}$ – нормативный срок службы данного объекта, лет.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2531-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

Таким образом, корректировка для аналогов составляет:

Таблица 10.5

Наименование объекта	Хронологический возраст, лет ⁹	Нормативный срок эксплуатации, лет	Износ на дату оценки, %
Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м ³ /сутки	6	10 ¹⁰	60%
Насосная станция второго подъема	6	10 ¹¹	60%
Водораспределительный пункт	6	10 ¹²	60%
Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	7	40 ¹³	18%
Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа)	-	25 ¹⁴	28%
Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП))	7	25 ¹⁵	28%
Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа)	-	25 ¹⁶	28%

-на изменение цен с даты сборника до даты оценки

Справочные данные Сборников КО-Инвест приведены на 01 января 2020 г. и 01 января 2021 г. Датой оценки является 09.11.2022 г., соответственно, необходимо введение корректировки. Размер корректировок определяется на основании Индексов цен в строительстве Ко-Инвест, выпуск №120 (Итоги за II кв. 2022 г.), выдержки из которых приведены ниже:

Таблица 10.6

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с
01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "сэнд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного мате- риала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивные ма- териалы
				в бескар- касных системах	в каркас- ных си- стемах					
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,933	0,932	0,970	1,013	1,024
Брянская область	0,920	0,867	0,769	0,936	0,838	0,889	0,881	0,934	0,916	0,882
Владимирская область	1,054	0,978	0,881	1,005	0,923	0,979	0,956	0,991	0,992	1,076
Воронежская область	0,997	0,930	0,903	1,028	0,964	0,983	0,992	1,029	1,032	1,034
г. Москва	1,311	1,252	1,349	1,152	1,284	1,324	1,317	1,288	1,389	1,388
Московская область	1,243	1,227	1,198	1,291	1,223	1,229	1,232	1,243	1,240	1,249

Строитель-
монтажные
работы

Таблица 10.7

78

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	камен- ные, ка- менные, матери- алы и бетона	поли- мерные, полиме- ридные и про- чие пла- стмас- сы	моно- литного железо- бетона	обор- ного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройств прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	плодо- водство и лесос- водство (за- кладка и уход)	культур- но-осве- щение работы и рекуль- тивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
	Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,874	0,854	1,068	0,938	1,057	0,936	1,024	0,882	0,764	1,367	0,603
Брянская область	0,841	0,788	0,956	0,834	1,050	0,876	0,882	0,781	0,687	1,347	0,553
Владимирская область	0,860	0,885	1,021	0,932	1,081	0,975	1,076	0,873	0,761	1,337	0,573
Воронежская область	0,948	0,898	1,029	0,984	1,125	0,978	1,034	0,943	0,818	1,350	0,678
г. Москва	1,284	1,338	1,285	1,335	1,391	1,292	1,388	1,328	1,311	1,352	1,131
Московская область	1,226	1,200	1,254	1,232	1,269	1,236	1,249	1,203	1,184	1,355	1,129

Хотельно-
монтажные
работы

⁹ Был определен путем вычитания из года даты оценки (2022 г.) и даты ввода объектов в эксплуатацию.

¹⁰ <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group6>

¹¹ <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group6>

¹² <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group6>

¹³ <https://docs.cntd.ru/document/1200103141>

¹⁴ <https://storage-bk.ru/articles/srok-sluzhby-i-klimaticheskie-ispolneniya-transformatornyx-podstancij/>

¹⁵ <https://storage-bk.ru/articles/srok-sluzhby-i-klimaticheskie-ispolneniya-transformatornyx-podstancij/>

¹⁶ <https://storage-bk.ru/articles/srok-sluzhby-i-klimaticheskie-ispolneniya-transformatornyx-podstancij/>

Таблица 10.8

94

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО
ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с
01.01.2021 г. (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать «среднерегиональный» показатель, отмеченный символом «*»

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых мече- стых и слонных блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона	панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	дере- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	дере- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных сис- темах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкосте- нные кон- струкции (ЛСТК)	дере- сины и др. конструк- тивных ма- териалах	
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,226	1,198	1,169	1,254	1,194	1,205	1,208	1,218	1,218	1,234
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,094	1,047	1,016	1,243	1,064	1,057	1,062	1,086	1,123	1,112
Брянская область	0,992	1,029	0,892	1,090	0,981	1,007	1,004	1,046	1,016	0,957
Владимирская область	1,137	1,161	1,021	1,170	1,080	1,110	1,090	1,109	1,101	1,168
Воронежская область	1,074	1,104	1,047	1,197	1,128	1,114	1,130	1,152	1,144	1,122
г. Москва	1,413	1,486	1,564	1,341	1,503	1,501	1,501	1,442	1,540	1,506
Московская область	1,340	1,457	1,389	1,503	1,430	1,393	1,404	1,391	1,375	1,355

Таблица 10.9



Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2021
(базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

95

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	неруд- ных мате- риалов и бетона	полиэ- тилена, поливи- нилхло- рида и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древа- сны	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей ре- ритории (озеле- нение)	плодо- водство и лесо- водство (за- кладка и уход)	культур техни- ческие работы рекуль- тивации
Класс конструктивных систем											
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
Российская Федерация	1,202	1,168	1,235	1,201	1,250	1,209	1,234	1,169	1,137	1,301	1,062
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	1,017	1,025	1,152	1,111	1,102	1,085	1,112	1,043	0,987	1,322	0,898
Брянская область	0,979	0,935	1,033	0,988	1,095	1,015	0,957	0,923	0,888	1,305	0,824
Владимирская область	1,001	1,050	1,101	1,103	1,127	1,131	1,168	1,032	0,983	1,299	0,853
Воронежская область	1,104	1,065	1,110	1,164	1,173	1,133	1,122	1,115	1,056	1,312	1,009
г. Москва	1,495	1,587	1,385	1,580	1,450	1,498	1,506	1,570	1,694	1,308	1,685
Московская область	1,427	1,424	1,352	1,458	1,324	1,433	1,355	1,423	1,530	1,313	1,682

Строительные монтажные работы

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2020 г. по 09.11.2022 г. (для КС-10) составит: 1,232;

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2020 г. по 09.11.2022 г. (для КС-4) составит: 1,223;

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2021 г. по 09.11.2022 г. (для КС-12) составит: 1,433;

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2021 г. по 09.11.2022 г. (для КС-1) составит: 1,340;

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2020 г. по 09.11.2022 г. (для КС-14) составит: 1,203;

Корректировка на изменения цен после издания справочника с 01.01.2020 г. по 09.11.2022 г. (для КС-1) составит: 1,243.

- прочие поправки

По всем прочим поправкам объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы – корректировка не вводится.

Объект-аналог:

ruA3.08.006.0084

ВОДОЗАБОРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

ВОДОЗАБОРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ИЗ ПАРАБОЛИЧЕСКИХ ЛОТКОВ с уклонами менее критических для подачи воды в асбестоцементные трубопроводы					КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Железобетонный блок на лотке, из которого по стальному колену вода поступает в трубопровод					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.08.006.0077	На лотках постоянной глубины, расход до 0.20 м3/сек		Econom	РУБ. на 1 сооружение	271 461
ruA3.08.006.0078	На лотках постоянной глубины, расход до 0.40 м3/сек., при глубине лотка до 70 см		Econom	РУБ. на 1 сооружение	500 506
ruA3.08.006.0079	На лотках постоянной глубины, расход до 0.40 м3/сек., при глубине лотка от 80 до 120 см		Econom	РУБ. на 1 сооружение	687 136
ruA3.08.006.0080	На стыках лотков разной глубины, расход до 0.20 м3/сек		Econom	РУБ. на 1 сооружение	369 018
ruA3.08.006.0081	На стыках лотков разной глубины, расход до 0.40 м3/сек., при размере стыкующих лотков до 80 - 50 см		Econom	РУБ. на 1 сооружение	602 304
ruA3.08.006.0082	На стыках лотков разной глубины, расход до 0.40 м3/сек., при размере стыкующих лотков 120 - 60 см		Econom	РУБ. на 1 сооружение	793 175
ruA3.08.006.0083	На концевых участках на расход до 0.20 м3/сек		Econom	РУБ. на 1 сооружение	279 944
ruA3.08.006.0084	На концевых участках на расход до 0.40 м3/сек		Econom	РУБ. на 1 сооружение	394 467

ruH4.02.004.0005

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ ВТОРОГО ПОДЪЕМА			Этажность: 1		КС-4	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: КАРКАС - Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные			ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruH4.02.004.0005	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / железобетонный / учтена стоимость работ: земляных - 2.00 %, каменных - 23.00 %. ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость металлоконструкций - 2.00 % и деревянных конструкций - 6.00 %	*325		Econom	РУБ. на 1 м3	13 400
ruH4.02.004.0006	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / железобетонный / учтена стоимость работ: земляных - 4.00 %, каменных - 17.00 % ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость металлоконструкций - 8.00 % и деревянных конструкций - 6.00 %	*750		Econom	РУБ. на 1 м3	12 050

ruH7.01.013.0055

ВОДОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ПУНКТ					КС-12
ОПИСАНИЕ: Распределительная гребенка с арматурой на 12 и 24 скважины, обвязка, контрольно - измерительные приборы			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Здание каркасное облегченной конструкции		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruH7.01.013.0055			Econom	РУБ. на 1 пункт	8 380 463
ruH7.01.013.0056			Econom	РУБ. на 1 пункт	14 454 303

ruP3.01.000.0013

КОТЕЛЬНАЯ										Этажность: 1, Высота, м: 7.75		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Лепкобетонные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПРОЕМЫ - Деревянные ПОЛЫ - Керамическая плитка / цементные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Лестницы и площадки - металлические												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
ruP3.01.000.0013					1000		Econom	РУБ. на 1 м3		11 365							
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЪЕКТЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, ЗАЛОНА, ПОДЪЕЗД	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОАТЕЛЬНЫЕ РАСТВОРЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОЗРОСЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБЩЕНЫЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruP3.01.000.0013	3296,2 29,00%		3260,8 28,69%	1398,7 12,31%	568,2 5,00%	454,6 4,00%	113,6 1,00%	113,6 1,00%	227,3 2,00%	1136,5 10,00%		279,7 2,46%	294,3 2,59%	198,2 1,74%	23,3 0,21%		11365,0 100,00%

ruM3.06.018.0001

КОМПЛЕКТНЫЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ

КОМПЛЕКТНАЯ ОДНОТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ (КТП)				КС-11		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - При расширении действующей однострансформаторной подстанции в двухтрансформаторную - стоимость достраиваемой части определяется как разность между стоимостью двух и однострансформаторной подстанций		Распределустройства 6 - 10 кВ приняты из шкафов серии К - VI - V В показателях не учтено сооружение кабельных каналов и дорожек Для корректировки стоимости КТП в части количества отходящих линий 6 - 10 кВ следует пользоваться стоимостью шкафов КРУН				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.018.0001	КТП - 110 / 6 - 10 кВ					
	С отделителем и короткозамыкателем на стороне 110 кВ с трансформатором 15000 кВА, включая комплектное распределительное устройство наружной установки 6 - 10 кВ В составе: пяти шкафов отходящих линий с выключателями ВМП - 10к на 600 - 1000 А с пружинным приводом, шкафов ввода с выключателем ВМП - 10к на 1000 А, трансформатора собственных нужд, трансформатора напряжения, разрядников, а также заземление, фундаменты, порталы и ограждение				РУБ. на 1 шт	1 973 842

ruM4.04.046.0001

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ закрытые, для автоблокировки													КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные								ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная										
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruM4.04.046.0001								до 300				Эконом	РУБ. на 1 м3	11 508				
ruM4.04.046.0002								до 400				Эконом	РУБ. на 1 м3	9 801				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, ВАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗД	ПРОЕМЫ	ПОДЪЕЗД	ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБООУСТРОЙТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОПЕЧАТОВАНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ОБОУСТРОЙТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОБОУСТРОЙТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОУСТРОЙТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.04.046.0001	2991,8		3683,1	115,8	1150,4	806,7		1494,1	922,5	227,9	115,8							11508,0
	26,00%		32,00%	1,01%	10,00%	7,01%		12,98%	8,02%	1,98%	1,01%							100,00%
ruM4.04.046.0002	2351,48		3235,01	97,67	980,38	882,71		1175,73	785,02	195,33	97,67							9801,00
	23,99%		33,01%	1,00%	10,00%	9,01%		12,00%	8,01%	1,99%	1,00%							100,00%

ruИЗ.10.001.0021

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ					Этажность: 1	КС-14г
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.001.0017		К - 31 - 400м с трансформатором 100 кВА			РУБ. на 1 шт	1 027 624
ruИЗ.10.001.0018		К - 31 - 400м с трансформатором 160 кВА			РУБ. на 1 шт	1 108 449
ruИЗ.10.001.0019		К - 31 - 400м с трансформатором 250 кВА			РУБ. на 1 шт	1 216 214
ruИЗ.10.001.0020		К - 31 - 400м с трансформатором 400 кВА			РУБ. на 1 шт	1 354 770
ruИЗ.10.001.0021		К - 31 - 630м с трансформатором 630 кВА			РУБ. на 1 шт	1 485 629

10.3. Расчет рыночной стоимости сооружений

Таблица 10.10

№	Наименование объекта	Характеристики объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Год постройки	Площадь, м ²	Глубина, м	Объем, м ³	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2020 г./2021 г.	Справочный показатель, руб	Единица измерения (куб.м, куб.м, м, шт, пог.м и др.)	Корректировка на разницу в объеме	Корректировка на разницу в площади	Объем аналога	Площадь аналога	Дата справочника	Дата оценки	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Региональный коэффициент	Прибыль предпринимателя	НДС (20%)	Скорректированный справочный показатель восстановительной стоимости на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость сооружений на дату оценки, руб. с учетом износа и НДС (20%)	Рыночная стоимость сооружений на дату оценки, руб. с учетом износа, без учета НДС (20%)
1 1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м3/сутки	50:08:0040140:2058	Московская область, г.о Истра, д. Высоково	2016	99,4	-	-	6	10	60%	КС-10	гидА3 08 006 0084	394 467	1 сооружение	1,00	1,00	-	-	01 01 2020	09 11 2022	1,232	1,000	1,03	1,2	600 675,41	600 675	0,40	240 270	200 225
1 2		Насосная станция второго подъема			2016	-	165	165	6	10	60%	КС-4	гидА4 02 004 0005	13 400	м3	1,16	1,00	325,00	-	01 01 2020	09 11 2022	1,223	1,000	1,03	1,2	23 496,75	3 876 963	0,40	1 550 785	1 292 321
1 3		Водораспределительный пункт			2016	-	-	-	6	10	60%	КС-12	гидН7 01 013 0055	8 380 463	1 пункт	1,00	1,00	-	-	01 01 2021	09 11 2022	1,433	1,000	1,03	1,2	14 843 375,50	14 843 376	0,40	5 937 350	4 947 792
2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	-	50:08:0040140:2057	Московская обл., Истра, д. Высоково	2015	248,9	-	1 795,2	7	40	18%	КС-1	гидПЗ 01 000 00	11 365	м3	0,87	1,00	1000,00	-	01 01 2021	09 11 2022	1,340	1,000	1,03	1,2	16 376,16	29 398 475	0,83	24 253 742	24 253 742



№	Наименование объекта	Характеристики объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Год постройки	Площадь, м²	Глубина, м	Объем, м³	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2020 г./2021 г.	Справочный показатель, руб	Единица измерения (кв.м, куб.м, м, шт, пог.м и др.)	Корректировка на разницу в объеме	Корректировка на разницу в площади	Объем аналога	Площадь аналога	Дата справочника	Дата оценки	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Региональный коэффициент	Прибыль предпринимателя	НДС (20%)	Скорректированный справочный показатель восстановительной стоимости на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость сооружений на дату оценки, руб. с учетом износа и НДС (20%)	Рыночная стоимость сооружений на дату оценки, руб. с учетом износа, без учета НДС (20%)	
3	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:335	Московская обл., Истринский р-н, с/пос Ивановское, вблизи д. Высоково	-		-	-	-	25	28%	КС-14Т	гпМЗ 06 018 0001	1 973 842	1 шт	1,00	1,00	-	-	01 01 2020	09 11 2022	1,203	1,000	1,03	1,2	2 934 921,46	2 934 921	0,72	2 113 143	2 113 143	
4	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП))	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	50:08:0040140:2056	Московская область, Истра, д. Высоково	2015	75,8	-	190	7	25	28%	КС-1	гпМ4 04 046 0001	11 508	м3	1,16	1,00	300,00	-	-	01 01 2020	09 11 2022	1,243	1,000	1,03	1,2	20 509,14	3 886 482	0,72	2 798 267	2 798 267
5	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа)	Трансформаторная подстанция имеет фундамент	Расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:280	Московская обл., Истринский р-н, с/пос Ивановское, вблизи д. Высоково	-		-	-	-	25	28%	КС-14Т	гпИЗ 10 001 0021	1 485 629	1 шт	1,00	1,00	-	-	01 01 2020	09 11 2022	1,203	1,000	1,03	1,2	2 208 993,65	2 208 994	0,72	1 590 475	1 590 475	

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

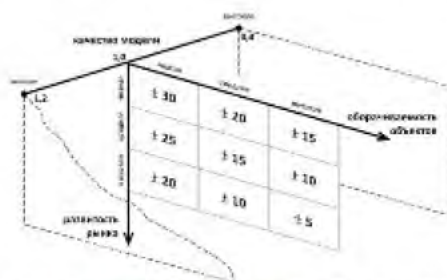


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервала (уровня) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **высокая** – депрессивные регионы, объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **низкая** – городские агломерации, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

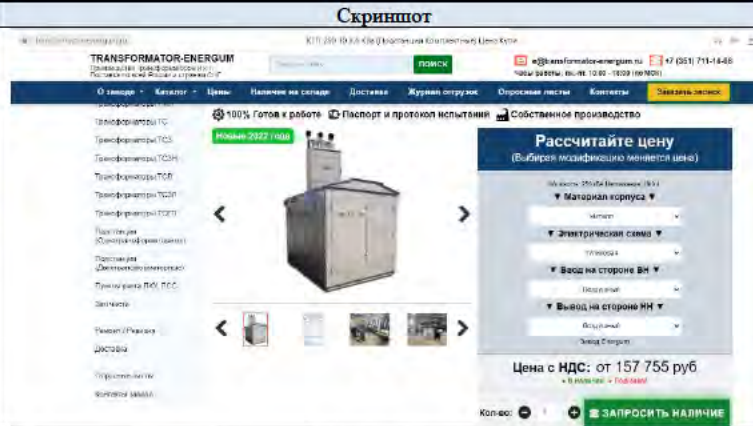
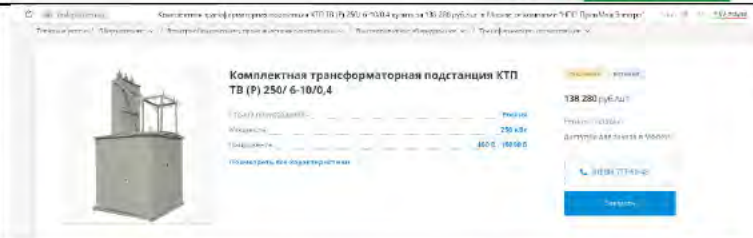
- **высокая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **низкая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

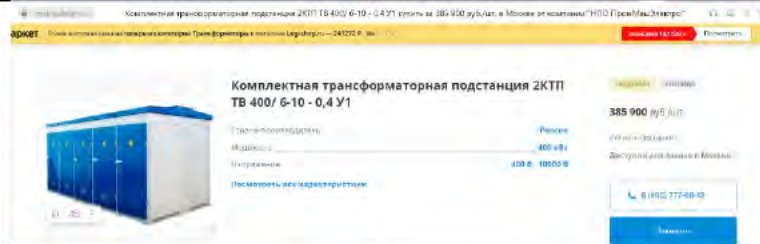
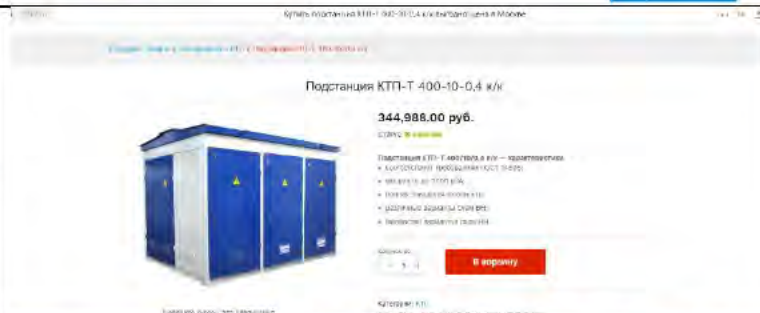
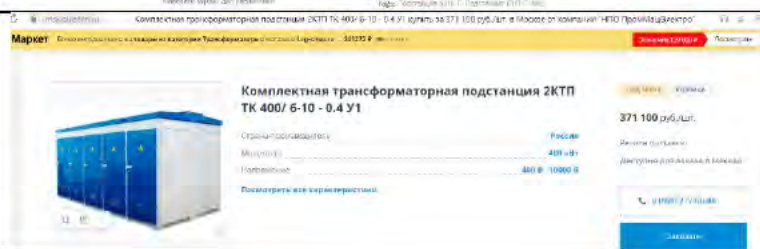
Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют +/-20%.

10.4. Расчет рыночной стоимости Трансформаторных подстанций (250 кВА и 400 кВА)

Таблица 10.11

№	Наименование	Кол-во (ед.)	Цена аналога №1 за ед. изм, руб.	Цена аналога №2 за ед. изм, руб.	Цена аналога №3 за ед. изм, руб.	Средняя стоимость за ед. измерения, руб.	Всего, руб.	Источник информации	
								Ссылка и страницу сайта	Скриншот
1	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	1 шт.	157 755	138 280	173 531	156 522	156 522	Аналог №1: https://transformator-energy.ru/ktp-optima/ktp-250-10-0-4-1293.html	
								Аналог №2: https://msk-pulsen.ru/products/podstantsiya_komplektnaya_transformatormaya_ktp_tv_r_250_6_10_0_4_143444871	
								Аналог №3: https://innoka-group.ru/catalog/product/ktp-tv-v-250-6-0-4-kva-1026-vv/	

№	Наименование	Кол-во (ед.)	Цена аналога №1 за ед. изм, руб.	Цена аналога №2 за ед. изм, руб.	Цена аналога №3 за ед. изм, руб.	Средняя стоимость за ед. измерения, руб.	Всего, руб.	Источник информации	
								Ссылка и страницу сайта	Скриншот
2	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	1 шт.	385 900	344 988	371 100	367 329	367 329	Аналог №1: https://msk.pulscon.ru/products/podstantsiya_komplektnaya_transformatornaya_2ktp_tv_400_6_10_0_4_u1_143444904	
								Аналог №2: https://20kv.ru/shop/elektroshity/ktp/podstantsiya-ktp-t-400-10-0-4-k-k/	
								Аналог №3: https://msk.pulscon.ru/products/podstantsiya_komplektnaya_transformatornaya_2ktp_tv_400_6_10_0_4_u1_143444910	

10.4.1. Определение потерь стоимости в результате износа

Понятие "износ" употребляется в теории и практике оценочной деятельности в двух смыслах: как технический термин, определяющий степень материального (физического) износа объекта оценки в ходе его хранения и эксплуатации, т.е. частичную или полную утрату им по различным причинам своих первоначальных потребительских свойств;

как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки.

Экономическое обесценение основных фондов, в том числе имущества происходит в силу уменьшения их полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - \Phi И) * (1 - \Phi У) * (1 - ЭУ),$$

Где $\Phi И$ – относительное значение физического износа объекта;

$\Phi У$ – относительное значение функционального (морального) устаревания;

$ЭУ$ – относительное значение экономического устаревания.

Физический износ

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров оборудования, связанных с их изнашиванием в процессе хранения, эксплуатации, или иным разрушением под воздействием природных факторов.

Так как все объекты оценки находятся в эксплуатации, то они имеют физический износ, который проявляется как во внешнем виде (потертости, облупление краски), так и нарушением технических характеристик оборудования.

Методы оценки физического износа делят на прямые и косвенные. Прямые методы подразумевают расчет износа путем прямого расчета ухудшения параметров оборудования. Косвенные методы связаны с учетом износа путем его оценки по косвенным признакам. Исходя из целей оценки, оценщик принял решение о применении косвенного метода в оценке физического износа объектов.

В качестве опорной информации при определении физического износа принята шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». – М.: Дело, 1998. – С. 46. (табл. 19).

Таблица 12

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии.	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, не требующее ремонта или замены.	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, в отличном состоянии.	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей.	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в употреблении имущество в состоянии, в непригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта.	85 - 90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	95 - 100

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Процесс износа протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) и до момента вывода его из эксплуатации.

Оценщик полагает, что величина функционального устаревания по имуществу отсутствует.

В качестве опорной информации для определения процента функционального износа при обследовании имущества принята шкала экспертных оценок по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». – изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутайзер. (табл. 23).

Таблица 13

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-15
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Г	Неудовлетворительное	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40-70
Д	Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем, потеря рынков и т.д. Внешний экономический износ легче учитывать, когда имеется недоиспользование товарно-материальных ценностей, так как данное обстоятельство приводит к уменьшению прибыли, получаемой его собственником.

Величину экономического износа по объектам принимаем на уровне 0 %.

Накопленный износ

Таблица 14

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
1	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	35,00%	0,00%	0,00%	35,00%
2	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	35,00%	0,00%	0,00%	35,00%

Коэффициент перехода на вторичный рынок. Значения коэффициентов определяются по данным «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.» и составляют 0,908:

СРД-30, май 2022 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-22, май 19	СРД-23, ноябрь 2018	СРД-2019, март 2019	СРД-24, Май 2019	СРД-25, ноябрь 2019	СРД-2020, март 2020 г.	СРД-26, май 2020 г.	СРД-27, ноябрь 2020 г.	СРД-2021, март 2021 г.	СРД-28, Май 2021 г.	СРД-29, Ноябрь 2021 г.	СРД-30, Май 2022 г.
68.	Трансформаторное оборудование			0,912		0,902			0,899	0,900			0,908

10.4.2. Рыночная стоимость Трансформаторных подстанций (250 кВА и 400 кВА) в затратном подходе

Стоимость объектов оценки в затратном подходе определяется как разница среднерыночной стоимости и стоимости накопленного износа.

Таблица 15

№ п/п	Наименование	Кол-во, ед.	Накопленный износ	Стоимость замещения за ед., руб.	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Рыночная стоимость, руб. за ед.	Итого рыночная стоимость, руб.
1	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	1 шт.	36,00%	156 522	0,908	92 379	92 379
2	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	1 шт.	37,00%	367 329	0,908	216 798	216 798
Итого							309 177

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого имущества.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Так как для оценки рыночной стоимости объектов оценки был применен только Затратный подход, следовательно согласование результатов не требуется.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объектов оценки, которая, по состоянию на 09.11.2022 г. составляет:

Таблица 11.1

№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
1	Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной станцией второго подъема) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:205	50:08:0040140:282	6 440 338
2	Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2057	50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302	24 253 742
3	Трансформаторная подстанция (250 кВА)	-	50:08:0040140:276	92 379
Итого				30 786 459
№	Объект	Кадастровый номер объекта	Кадастровый номер земельного участка	Рыночная стоимость (без учета НДС 20%)
1	Трансформаторные подстанции 2 (Мощность 1000 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»		50:08:0040140:335	2 113 143
2	Трансформаторные подстанции 3 (Мощность 1600 кВа (РТП)) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»	50:08:0040140:2056	50:08:0040140:360	2 798 267
3	Трансформаторные подстанции 4 (Мощность 600 кВа) Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра»		50:08:0040140:280	1 590 475
4	Трансформаторные подстанции (400 кВА)	-	50:08:0040140:278	216 798
Итого				6 718 684

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №328 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).

Информационно-аналитические материалы:

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 13.10.2022 г.;

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.10.2022г.			
Кадастровый номер:	50:08:0040140/2056		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0040140		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.10.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г.о. Истра, д. Высоково		
Площадь, м²:	75.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	РТП-13		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2015		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:08:0040140/360		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	трансформаторная подстанция		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кромский Андрей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", 7733507718		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

усиленной квалифицированной электронной подписью

Сертификат: 6457512400433833109200328139839306360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,

КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
МБУ «МФЦ города Красногорск»
143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д. 2
Главный специалист бэк-офиса  Кочет О.А.
14.10.2022



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.10.2022г.			
Кадастровый номер: 50:08:0040140:2056			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", ИНН: 7733507718, ОГРН: 1037739913485
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040140:2056-50/422/2022-1 13.10.2022 11:51:13
3	Документы-основания	3.1	Решение суда, выдан 29.06.2020 Определение суда, выдан 04.03.2022 Определение суда, выдан 05.07.2022
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

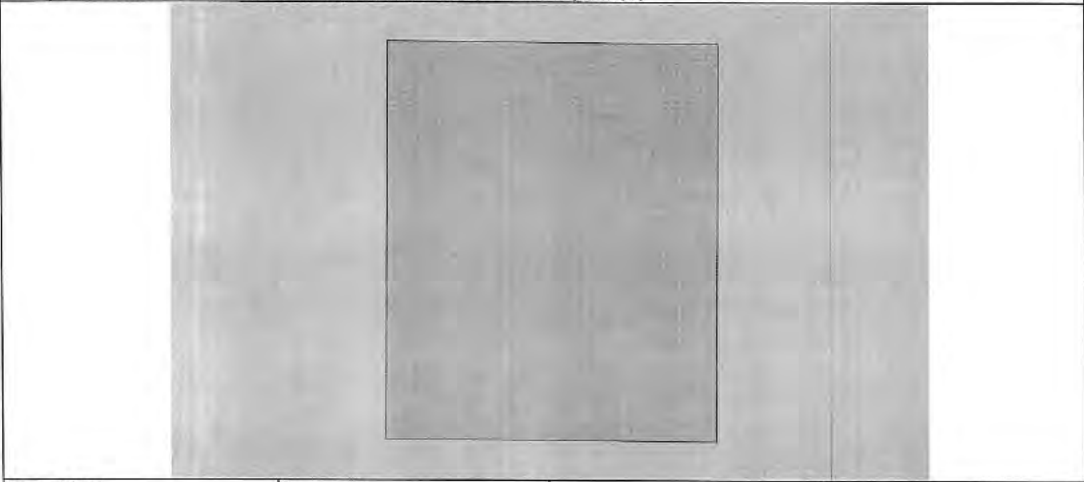
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
МБУ «МФЦ города Красногорск»
143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д. 2
Главный специалист бэк-офиса: Кочет О.А.
14.10.2022

Раздел 4 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.10.2022г.			
Кадастровый номер:		50:08:0040140-2056	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

 Электронный документ на бумажном носителе предоставил
 МБУ «МФЦ города Красногорск»
 143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д. 2
 Главный специалист бэк-офиса _____ Кочет О.А.
 14.10.2022

Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.10.2022 г.;

3190233

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
14.10.2022:			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:2057	
Номер кадастрового квартала:		50:08:0040140	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.10.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г.о. Истра, д. Высоково	
Площадь, м²:		248,9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Блочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2015	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:08:0040140:302, 50:08:0040140:290	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		котельная	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кромский Андрей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", 7733507718	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат	64575127400433833109200328139839306360
Действителен с	17.05.2022 16:02:00 UTC+03
Действителен до	10.08.2023 16:02:00 UTC+03
Владелец сертификата	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, RU, г. Москва, ул. Воронцово поле, д.4а, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА государственной регистрации, кадастра и картографии, 1047796940465, 7706560536, 00_ozil1@rosreestr.ru
Электронный документ на бумажном носителе предоставил МБУ «МФЦ города Красногорск» 143404, Московская область, с. Красногорск, ул. Ленина, д. 2	
Ведущий специалист:  Повилигина Д.А.	
15.10.2022 10:00	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
14.10.2022:			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:2057	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", ИНН: 7733507718, ОГРН: 1037739913485
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040140:2057-50/422/2022-1 14.10.2022 16:42:08
3	Документы-основания	3.1	Решение суда, выдан 29.06.2020 Определение суда, выдан 05.07.2022 Определение суда, выдан 21.12.2021
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Закрепленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка: 64575127400433833109200328139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.10.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат	64575127400433833109200328139839306360
Действителен с	17.05.2022 16:02:00 UTC+03
Действителен до	10.08.2023 16:02:00 UTC+03
Владелец сертификата	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, RU, г. Москва, ул. Воронцово поле, д.4а, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА государственной регистрации, кадастра и картографии, 1047796940465, 7706560536, 00_ozil1@rosreestr.ru
Электронный документ на бумажном носителе предоставил МБУ «МФЦ города Красногорск» 143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д. 2	
Ведущий специалист:  Повилигина Д.А.	
15.10.2022 10:00	

- Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 01.11.2022 г.;

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации права

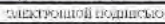
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

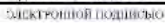
Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:2058	
Номер кадастрового квартала:		50:08:0040140	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.11.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г.о. Истрин, п. Высоково	
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение
		площадь	99,4
		глубина	165
		единица измерения	в квадратных метрах
			в метрах
Назначение:		7.7. сооружения трубопроводного транспорта	
Наименование:		Воздухопроводный узел для водоснабжения жилого комплекса, производительностью 1650 м ³ /сутки	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2016	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:08:0040140:282	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют.	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 645751276043631092002020907990568 Владельца: ОГДР/АЛМ/ОА/СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 10.09.2023			

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:		50:08:0040140:2058	
Получатель выписки:		Повников Павел Васильевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС", 7733507718	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 645751276043631092002020907990568 Владельца: ОГДР/АЛМ/ОА/СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 10.09.2023			

Сведения о зарегистрированных правах

Figure 4 Diet 4

Описание местоположения объекта недвижимости

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАТЬ	
ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	Сертификат: 0A7D1E780B369378C2D025F6c5e5d5f0 Подпись: 0B CADA6FA8 F1A7BA1 ECE5ADCF1EDDD8 РНЧУРФ(О) ИЛ КАДА-04/04 и КАРТОГРАФИОН созданной с 17.05.2022 по 19.08.2022.		

- Определение Арбитражного суда г. Москвы от 21.12.2021 г. по делу №А40-187788/2019-66-212;

11003_30763665



143001191889

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
 21 декабря 2021 г.
 Дело № А40-187788/2019-66-212

Резолютивная часть определения объявлена 01 декабря 2021 г.
 Определение изготовлено в полном объеме 21 декабря 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председствующего - судья Пенсеновой А.А.,
 при ведении протокола секретарем судебного заседания Магомедовой А.А.,
 рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Публично-правовой компании
 «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о признании
 недействительным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН
 7733507718),
 с участием: Новиков П.В. (паспорт), представитель Бороковой Н.В. Халимбеков М.А.
 (паспорт, доверенность от 01.10.2021), представитель администрации г. Истры Любанова
 Л.А. (паспорт, доверенность от 25.10.2021), представитель МУП «Истринская теплосеть»
 Кузьмичева Н.Н. (паспорт, доверенность от 11.01.2021), представитель АО «ДОМ.РФ»
 Оношко Т.А. (паспорт, доверенность от 15.09.2020), представитель конкурсного
 управляющего Лысенко А.И. (паспорт, доверенность от 20.07.2021).

Установил: 28.04.2020г. (согласно штампа канцелярии) в Арбитражный суд города
 Москвы посредством электронной системы подачи документов «Мой Арбитр» поступило
 заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого
 строительства» о признании недействительным (банкротом) ООО «Компания Промсервис»
 (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718).

Определением суда от 11.09.2019г. принято к производству заявление ИП Миреева
 Н.А. о признании недействительным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН
 1037739913485, ИНН 7733507718), возбуждено производство по делу № А40-187788/2019-
 66-212.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020г. должник ООО
 «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718) признан застройщиком,
 применены правила § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», открыто
 конкурсное производство сроком на один год, конкурсным управляющим утвержден
 Новиков Павел Васильевич (ИНН 772109351283, адрес для направления корреспонденции:
 121099, г. Москва, а/я 1), являющийся членом Ассоциации "Московская саморегулируемая

организация профессиональных арбитражных управляющих" (адрес: 101100, г. Москва,
 Лубянский проезд, д. 5, стр. 1).

Сообщение об открытии конкурсного производства в отношении должника
 опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 121 от 11.07.2020г.

Определением суда от 08.10.2021г. объединены в одно производство для совместного
 рассмотрения заявление конкурсного управляющего о признании права собственности
 должника по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис»,
 заявление Соловьевой Л.А., Бороковой Н.В., Галиуллиной В.А., Василенко О.В.,
 Салиуновой Н.В., Селезневой А.А., Походченко В.Е., Походченко И.А., Шевцовой Е.А. об
 исключении имущества из конкурсной массы должника, истребовании имущества из чужого
 незаконного владения, о признании права долевой собственности по делу № А40-187788/19-
 66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис».

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению заявление конкурсного
 управляющего о признании права собственности, заявление МУП «Истринская теплосеть» об
 исключении имущества из конкурсной массы должника по делу № А40-187788/19-66-212 о
 банкротстве ООО «Компания Промсервис», заявление Соловьевой Л.А., Бороковой Н.В.,
 Галиуллиной В.А., Василенко О.В., Салиуновой Н.В., Селезневой А.А., Походченко В.Е.,
 Походченко И.А., Шевцовой Е.А. об исключении имущества из конкурсной массы должника,
 истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права долевой
 собственности по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания
 Промсервис».

В судебном заседании представитель МУП «Истринская теплосеть» поддержал
 доводы заявления, ходатайствовал об исключении имущества из конкурсной массы.

Представитель Бороковой Н.В. поддержал доводы ходатайства об исключении
 имущества из конкурсной массы и признании права долевой собственности.

Конкурсный управляющий поддержал заявление о признании права собственности,
 возражал против исключения имущества из конкурсной массы.

Представитель администрации г. Истры пояснила, что котельная является
 муниципальной собственностью.

Конкурсный управляющий пояснил, что по инвестиционному контракту остается за
 должником.

Представитель АО «ДОМ.РФ» пояснил, что права на земельные участки были
 переданы в муниципальную собственность, но не спорные объекты. У застройщика имеются
 сведения, что указанные объекты были бесхозными. Поддержал доводы заявления
 конкурсного управляющего должника.

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные
 документы, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из заявления Соловьевой Л.А., Бороковой Н.В., Галиуллиной В.А.,
 Василенко О.В., Салиуновой Н.В., Селезневой А.А., Походченко В.Е., Походченко И.А.,
 Шевцовой Е.А., на сайте Федресурс в отношении должника ООО «Компания Промсервис»
 опубликован отчет об оценке рыночной стоимости имущества должника за № 03.02.21-5.5 от
 03.02.2021, из которого жителям ЖК «Малая Истра» стало известно, что в конкурсную массу
 должника включено следующее имущество: Блочно-модульная котельная установочной
 теплотехнологичностью 17,9МВт, находящаяся в границах земельного участка с
 кадастровым номером 50:08:0040140:287 общей площадью 827 кв.м, категория земель: Земли
 населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоземельного жилищного
 строительства, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос.
 Ивановское, вблизи д. Высоково.

Водоотборный узел для водоснабжения жилого комплекса, производительноостью 1650
 куб. м. (с насосной станцией второго подъема), расположенный на земельных участках с

кадстровым номерами 50:08:0040140:290; 50:08:0040140:302, по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ивановское, д. Высоково.

Трансформаторные подстанции с электрооборудованием, комплектующим инструментом, расположенные по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ивановское, д. Высоково

Трансформаторные подстанции 2 (мощность 1000 кВА), с электрооборудованием, комплектующим инструментом;

Трансформаторные подстанции 3 (мощность 1600 кВА (РТП)) с электрооборудованием, комплектующим инструментом;

Трансформаторные подстанции 4 (мощность 600 кВА) с электрооборудованием, комплектующим инструментом.

С включением в конкурсную массу должника ООО «Компания Промсервис» указанного имущества заявители не согласны, поскольку статья 219 ГК РФ предусматривает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В связи с чем, заявители считают, что конкурсный управляющий ООО «Компания Промсервис», вопреки требованиям ст. 219 ГК РФ, включил в конкурсную массу данное недвижимое имущество как собственность должника в отсутствие зарегистрированного в установленном порядке права собственности.

В соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Таким образом, критерием для отнесения того или иного объекта к общедомовому имуществу является его функциональное назначение, предполагающее использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

При этом принадлежность конкретного помещения к общему имуществу определяется не только его техническими характеристиками и наличием в нем инженерных коммуникаций, но и назначением данного помещения - возможностью использования его в самостоятельных целях или только по вспомогательному назначению.

Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией), (абзац 2 пункта 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2001 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем").

В частности, проектом планировки территории ЖК «Малая Истра» спорные объекты включены в состав его общего имущества, что уже предполагало их нахождение в общей долевой собственности участников долевого строительства.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, спорная котельная является отдельным стоящим зданием, расположенным на отдельном земельном участке по отношению к домам ЖК «Малая Истра». Право собственности хотя и не зарегистрировано за ООО «Компания Промсервис», но конкурсный управляющий направил заявление в суд с соответствующими требованиями.

03.08.2021г. (согласно штампа канцелярии) в Арбитражный суд города Москвы посредством электронной системы подачи документов «Мой Арбитр» поступило заявление конкурсного управляющего должника Новикова П.В. о признании права собственности на

блочную-модульную котельную и водозаборный узел по делу № А40-187788/19-66-212 банкротстве ООО «Компания Промсервис».

Строительство блочно-модульной котельной, водозаборного узла и трансформаторных подстанций осуществлялось в рамках реализации Соглашения о реализации инвестиционного проекта от 07 августа 2017 года, заключенного между Администрацией городского округа Истра Московской области и ООО «Компания Промсервис».

В п.2.1.3. соглашения предусмотрено, что строительство объектов инженерной инфраструктуры осуществляется Застройщиком за счет собственных и привлеченных средств, а п. 4.1. Соглашения не включает ни блочно-модульную котельную, ни водозаборный узел, в перечень объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную собственность.

Разрешение на строительство на Линейные объекты капитального строительства и объектов инженерной инфраструктуры RU-50504304-223 от 26.08.2014 также было выдано ООО «Компания Промсервис» как застройщику. Это разрешение было выдано одно - на котельную, водозаборный узел, трансформаторные подстанции.

Как следует из заключения государственной экспертизы № 77-1-2-0044-14 от 01.07.2014 от ООО «Проектное бюро № 1» сооруженными, входящими в линейные объекты капитального строительства и объекты инженерной инфраструктуры, являются котельная и водозаборный узел.

Земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и котельная, имеют разный вид разрешенного использования, жилые дома и котельная являются самостоятельным объектом недвижимости, каждый объект располагается в границах своего земельного участка. В проектной документации многоквартирных домов ЖК «Малая Истра» отсутствуют сведения, что площадь спорной котельной включена в площадь общих помещений многоквартирных домов. В договорах участия в долевом строительстве, представленных заявителями, сведений, что котельная входит в состав общего имущества, также не имеется.

Таким образом, доказательств того, что дома и котельная представляют собой единый жилой комплекс, стороной заявителей не представлено.

Ввод в эксплуатацию котельной на денежные средства должника многоквартирных домов не также не соответствует действительности, поскольку возведение объектов осуществлялось застройщиком до начала строительства большей части ЖК «Малая Истра», что подтверждается Актом приема специализированных инженерных систем и сооружений БМК от 16.10.2015 года Заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» произвел осмотр законченного строительного сооружения: «Блочная-модульная котельная» - и составили акт о том, что строительство данного сооружения выполнено застройщиком, ООО «Компания Промсервис», в полном объеме.

На основании Акта об осуществлении технологического присоединения № 14 от 23.03.2021г. были выполнены мероприятия по технологическому присоединению Котельной.

Актом приема специализированных инженерных систем и сооружений БМК от 24.11.2016 года заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» произвел осмотр законченного строительного сооружения: «Водозаборный узел» - и составили акт о том, что строительство данного сооружения выполнено застройщиком, ООО «Компания Промсервис», в полном объеме.

На основании Акта об осуществлении технологического присоединения № 15 от 23.03.2021г. были выполнены мероприятия по технологическому присоединению ВЗУ.

Актом приема наружных работ по электроснабжению от 29.11.2016 года Заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» произвел осмотр выполненных наружных работ по электроснабжению - и составили акт о том, что работы по электроснабжению объекта выполнены в соответствии с техническими условиями и согласованному в установленном порядке проекту. Предъявлены акты на прокладку кабельных линий 0,4 кВ, скрытые работы по устройству электроустановок и технический отчет.

инженерных сетей горячего водоснабжения и отопления общает МУП «Истринская теплосеть». Кроме того, поскольку спорная Блочно-модульная котельная в силу своей производственного назначения относится к опасным производственным объектам (ОПО), то она подлежит в целях дальнейшей эксплуатации по назначению включению в реестр опасных производственных объектов Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

В силу прямого указания закона полномочия по получению лицензии на эксплуатацию ОПО и включению его в соответствующий реестр возложены на балансодержателя и эксплуатирующую организацию опасного производственного объекта, которым является МУП «Истринская теплосеть».

Согласно статье 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального, городского округа относятся вопросы организации в границах муниципального, городского округа электрo-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоснабжение, снабжение населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

Статьей 6 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений, городских округов по организации теплоснабжения на соответствующих территориях относятся: организация обеспечения надежного теплоснабжения потребителей на территориях поселений, городских округов, в том числе принятие мер по организации обеспечения теплоснабжения потребителей в случае неисполнения теплоснабжающими организациями или теплосетевыми организациями своих обязательств либо отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств.

В силу изложенного, решением Совета депутатов городского округа Истра Московской области от 22.06.2020 № 3/6 был утвержден перечень выделенных бесхозяйных объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры ЖК «Малая Истра» и вынесено постановление главы городского округа Истра Московской области от 26.06.2020 № 320/6 «О выделении в хозяйственный оборот бесхозяйных объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры ЖК «Малая Истра».

Между администрацией городского округа Истра Московской области и МУП «Истринская Теплосеть» на указанные выше объекты заключен договор безвозмездного пользования имуществом от 26 июня 2020 года. Имущество принято по Акту приема-передачи от «26» июня 2020 года.

Указанные действия согласуются с положениями пункта 16 Положения об организации деятельности органов местного самоуправления городского округа Истра Московской области по выявлению бесхозяйного имущества и его принятию в муниципальную собственность городского округа Истра Московской области, утвержденным Решением Совета депутатов городского округа Истра от 05.08.2020 № 5/7, предусматривающее следующее: «В целях предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций (в части содержания и находящемся состоянии объектов жилищно-коммунальной инженерной инфраструктуры, а также особо опасных производственных объектов) такой объект на период его оформления в муниципальную собственность, правовым актом администрации городского округа Истра Московской области передается в пользование на забалансовый учет эксплуатирующим организациям, осуществляющим виды деятельности, соответствующие целям использования бесхозяйного имущества. Муниципальные организации вправе осуществлять мероприятия по текущему ремонту и содержанию бесхозяйного имущества за счет средств бюджета городского округа Истра».

В настоящий момент МУП «Истринская теплосеть» произведены затраты на модернизацию и реконструкции спорной котельной. Производятся ежемесячные затраты по обеспечению котельного топлива и на выплату заработной платы обслуживающему персоналу. По оценкам МУП «Истринская теплосеть» расходы на 15 июня 2021 года составляют 58 766 975 (Пятьдесят восемь миллионов семьсот шестьдесят тысяч

Стравкой о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документацией, в том числе требований энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов было подтверждено соответствие построенного объекта - Липейные объекты капитального строительства по адресу Московская обл., Истринский р-н, с/п Ивановское (вблизи д. Высоково) (1 этап строительства) проектной документацией.

В то время как Первые четыре дома ЖК «Малая Истра» (№№ 1, 2, 5, 32) совместно с детским садом № 1 планировалось ввести в эксплуатацию во втором квартале 2016 года.

В итоге, дома 2 и 5 введены в эксплуатацию в декабре 2016 года, а дома 1 и 32 в июне 2017 года, то есть с просрочкой полгода и год соответственно.

Согласно проставленным декларациям дома № 15, 17, 18, 21, 24 должны были быть сданы во II квартале 2017 года, однако по состоянию на декабрь 2020 года только дом № 15 был введен в эксплуатацию (однако не поставлен на кадастровый учет). Остальные дома второй очереди имели следующий первоначальный срок ввода в эксплуатацию:

корпус № 14 - IV квартал 2017 г.;
корпус № 20 - III квартал 2017 г.;
корпус № 22 - III квартал 2017 г.;
корпус № 27 - IV квартал 2017 г.;
корпус № 31 - IV квартал 2017 г.

Дома третьей очереди имели следующий первоначальный срок ввода в эксплуатацию: корпус № 3 - I квартал 2018 г.; корпус № 4 - I квартал 2018 г.; корпус № 9 - III квартал 2018 г.; корпус № 33 - III квартал 2018 г.;

Дома четвертой очереди имели следующий первоначальный срок ввода в эксплуатацию: корпус № 12 - IV квартал 2019 г.; корпус № 16 - I квартал 2018 г.

Строительство объектов было осуществлено в рамках Инвестиционного договора, заключенного между ООО «Компания Промсервис» и Администрацией г.о. Истра. Должники по договорам долевого участия в строительстве приобрели иные объекты права: жилые помещения и доли на общее имущество многоквартирного дома, в котором располагается квартира, котельная в состав общего имущества в договоре не включена.

Также, согласно заявлению МУП «Истринская теплосеть» котельная ЖК «Малая Истра» является частью централизованной системы отопления. При этом, техническая возможность использования иных топливно-энергетических ресурсов, кроме имеющейся на территории ЖК «Малая Истра» Блочно-модульной котельной, отсутствует.

Решением собрания кредиторов ООО «Компания Промсервис» Блочно-модульная котельная теплопроизводительностью 17,9 МВт, расположенная по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Ивановское, вблизи д. Высоково, на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:282, площадью 224,4 м², включена в конкурсную массу.

Блочно-модульная котельная в соответствии отчетом об оценке объектов, составляющих конкурсную массу, отражена как оборудование и отнесена к числу движимого имущества.

Из акта муниципального осмотра, произведенного муниципальным инспектором городского округа Истра, следует, что Блочно-модульная котельная является мобильным зданием, состоящим из блок-контейнера полной заводской готовности, не имеет прочной связи с фундаментом и может быть перемещена без ущерба своему назначению. Перемещение данного объекта возможно без несоизмеримого ущерба его назначению, инвентаризации и постановке на кадастровый учет не подлежит, что указывает о автономном характере Блочно-модульной котельной.

Обслуживание данного имущества возможно только с учетом соблюдения требований, предусмотренных ч. 1 ст. 27 Федеральным законом «О теплоснабжении» от 27.07.2010 № 190-ФЗ свидетельствую о допуске к осуществлению определенных видов деятельности в сфере теплоснабжения. Допуском к обслуживанию централизованных

девятьсот семьдесят пять) рублей 96 копеек, которые постоянно увеличиваются, поскольку спорная котельная поддерживается муниципальным предпринимателем в рабочем состоянии в целях оказания коммунальных услуг населению.

Включение Бючно-модульной котельной в конкурсную массу должника, указывает на то, что данное имущество может быть реализовано путём проведения торгов в форме конкурса. Участниками конкурса могут быть любые лица, в том числе и не имеющие допуска к обслуживанию централизованных инженерных сетей горячего водоснабжения и отопления. Отсутствие необходимых разрешений на использование Бючно-модульной котельной может привести к приостановлению работы указанного оборудования и как следствие к нарушению законных прав и интересов неограниченного круга лиц.

Кроме того, необходимо учесть, что стоимость затрат на модернизацию Бючно-модульной котельной превысила её рыночную стоимость, которая согласно Отчёту № 030221-5-5 об оценке рыночной стоимости имущества от 03.02.2021 составляет 19 678 870 (Деятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч восемьсот семьдесят рублей, что позволяет значительное улучшение спорного имущества должника за счёт средств МУП «Истринская теплосеть» без установленных законом оснований. Таким образом, в соответствии с частью 2 статьи 303 ГК РФ владелец вправе требовать от собственника возмещения произведённых им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

В связи с чем, МУП «Истринская теплосеть» считает, что спорное имущество подлежит исключению из конкурсной массы должника.

Вместе с тем, в материалы дела также поступило заявление конкурсного управляющего должника о признании права собственности на вышеуказанные спорные объекты.

Так, согласно заявлению конкурсного управляющего должника, 26.09.2013 года между ООО «Компания Промсервис» и Администрацией Истринского муниципального района Московской области было заключено Соглашение о сотрудничестве по реализации проекта строительства жилого комплекса на территории Истринского муниципального района. В соответствии с п. 2 этого Соглашения Застройщик передает Администрации жилые помещения общей площадью 4 000 (четыре тысячи) кв.м., поэтапно по мере ввода в эксплуатацию домов первой очереди строительства.

Администрация обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по строительству малоэтажных многоквартирных домов по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечить подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации проекта строительства.

07.08.2017 г. между ООО «Компания Промсервис» и Администрацией Истринского муниципального района Московской области было заключено Соглашение о реализации инвестиционного проекта (Соглашение), согласно которому Застройщик передает в муниципальную собственность недвижимые объекты, в том числе квартиры в жилых домах в размере 4 000 кв.м. (на основании ранее заключённого между сторонами соглашения о сотрудничестве по реализации проекта по строительству жилого комплекса на территории Истринского муниципального района от 26.09.2013), дошкольные образовательные учреждения на 115 и 125 мест, общеобразовательную школу на 1 200 учащихся, а также:

- улично-дорожная сеть (с элементами благоустройства) протяжённость 6,425 км и примыкания к существующим автомобильным дорогам в количестве 2 шт.;
- второстепенная подъездная дорога протяжённостью 255 м.;
- главная подъездная дорога протяжённостью 70 м.;
- магистральные и внутриквартальные (внутриплощадочные) сети водоснабжения;
- КНС;
- объекты электроснабжения;
- сети линейной канализации;
- системы освещения улично-дорожной сети;

- объекты благоустройства, в том числе малые архитектурные формы, (п. 1. Соглашения).

При этом в обязанности Администрации входит оказание необходимого содействия в рамках своей компетенции, то есть выполнение ею обязанностей публично-правового образования, возложенных на нее законом, а также обязательства не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика, (п. 2.2.1 и 2.2.2. Соглашения).

26.06.2020 г. Постановлением № 320/6 главы городского округа Истра Московской области о вовлечении в хозяйственный оборот бесхозяйных объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры ЖК «Малая Истра», объекты, построенные силами и средствами должника были признаны бесхозяйным объектом жилищно-коммунальной инфраструктуры ЖК «Малая Истра».

25.09.2020 г. во исполнение обязанностей, предусмотренных статьей 129 Закона о банкротстве, конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества должника. Целью инвентаризации является определение фактического наличия у должника имущества, за счёт которого производится погашение требований кредиторов, а также возмещение судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим.

При проведении инвентаризации имущества должника, конкурсный управляющий выявил следующее имущество, находящееся на балансе: Бючно-Модульная Котельная установленной теплопроизводительностью 17,9 MWt, расположенная по адресу: Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра» (далее котельная) и водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м³/с и сушки (с насосной станцией второго подъема), расположенного по адресу Московская область, Истринский район, д. Высоково, ЖК «Малая Истра» (ВЗУ).

В настоящий момент имущество во владении должника не находится, право собственности, несмотря на неоднократные попытки в 2018-2019 гг. зарегистрировано в итоге не было.

В то же время поскольку указанные объекты возведены силами и за счет должника, а также то, что Соглашением о реализации инвестиционного проекта они не подлежат передаче Администрации, должник считает себя собственником этого имущества.

Однако в отсутствие в настоящее время прав на земельные участки, застройщик пользуется участками на основании договоров аренды, которые были расторгнуты, поскольку собственники участков сменились, должник лишен возможности зарегистрировать права на построенные им объекты.

В связи с чем, конкурсный управляющий просит признать право собственности за ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» на следующее недвижимое имущество. Бючно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9 MWt, (тип БМК -17,9; заводской №196, отделистостоящая, отопительная, вид топлива: основной -природный газ по ГОСТ 5542-87, аварийный - дизельное топливо по ГОСТ 305-82, в составе: дымовая труба ТДСУ - 650х3-500х1-22х1в, ферменного типа, отделистостоящая, высотой 22 м; дымоотводящие каналы 4 шт., диаметр внутренних 650 -3, 500 -1. Габариты котельной в сборе: длина -11м, ширина 20,4 м, высота 4 м), расположенная на земельных участках с кадастровыми номерами 50:08:0040140:290, 50:08:0040140:302;

- Водозаборный узел для водоснабжения жилого комплекса производительною 1650 м³/суток (с насосной станцией второго подъема) с оборудованием, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:282.

Согласно ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Так, согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

собственности на результат работ у заказчика. При этом по общему смыслу положений главы 37 ГК РФ заказчик становится собственником имущества с момента его принятия в акту и полной оплаты.

Застройщиком предпринимались попытки получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, однако в связи с недостатками и несоответствиями ряда документов от Министерства строительного комплекса Московской области были получены отказы в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Неоднократные попытки надлежащим образом оформить документы на объекты указывают на то, что должник не собирался отказываться от прав на них. Должник нес затраты на составление проектной документации, проведение экспертиз, корректировку правоустанавливающих документов.

Также, заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» исполнил свои обязательства по оплате работ, связанных с возведением Котельной и ВЗУ, что подтверждается банковскими выписками.

Следовательно, право собственности на вновь созданную вещь возникло у ООО «Компания Промсервис» как у заказчика по договору генерального подряда.

Кроме того, согласно п.1 ст. 225 ГК РФ под бесхозяйным имуществом понимается вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению Органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, в соответствии с пунктами 1, 3 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Право собственности на недвижимое имущество, законами являются Котельная и ВЗУ, возникает с момента государственной регистрации права (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

Однако, недвижимое имущество, права на которое не зарегистрированы в ЕГРП, не может быть признано бесхозяйным, если оно находится в фактическом владении лица, осуществляющего правоимущества собственника, и существуют правопритязания на это имущество (Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 по делу № А76-24747/2011).

Таким образом, сам по себе факт отсутствия государственной регистрации права на объект недвижимости не свидетельствует об отсутствии собственности данного имущества и не может являться основанием для признания данного имущества бесхозным.

Данный вывод также подтверждается в Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 по делу № А76-24747/2011, из которого следует, что отсутствие государственной регистрации права собственности владельца на спорный объект само по себе не может являться основанием для признания такого объекта бесхозным.

В соответствии с п. 3.1. «Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.12.2015 № 931 «На учет принимаются здания, сооружения, помещения (объекты недвижимого имущества), которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались».

В случае если сведения об объекте недвижимого имущества отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, принятие на учет такого объекта недвижимого имущества в качестве бесхозяйного осуществляется одновременно с его постановкой на государственный кадастровый учет в порядке, установленном Законом.»

Таким образом, обход законодательства о регистрации при на недвижимое имущество, которое устанавливает гарантии прочности и стабильности гражданского оборота, обеспечивает неприкосновенность собственности (пункт 1 статьи 1 ГК РФ), может рассматриваться как нарушение основополагающих принципов российского права.

В силу п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» в случаях когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществлять строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ.

При разрешении споров, вытекающих из указанных договоров, судам необходимо учитывать, что на основании статьи 219 Кодекса право собственности на здание или сооружение, созданное по договору, возникает у стороны, предоставившей земельный участок (застройщика), с момента государственной регистрации данного права в ЕГРП.

Строительство блочно-модульной котельной, водозабортного узла и трансформаторных подстанций осуществлялось в рамках реализации Соглашения о реализации инвестиционного проекта от 07 августа 2017 года, заключенного между Администрацией городского округа Истра Московской области и ООО «Компания Промсервис».

В п.2.1.3. Соглашения предусмотрено, что строительство объектов инженерной инфраструктуры осуществляется Застройщиком за счет собственных и привлеченных средств, а п. 4.1. Соглашения не исключает ни блочно-модульную котельную, ни водозабортный узел в перечень объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную собственность.

Разрешение на строительство на Линейные объекты капитального строительства и объектов инженерной инфраструктуры RU-50504304-223 от 26.08.2014 также было выдано ООО «Компания Промсервис» как застройщику. Это разрешение было выдано одно - на котельную, водозабортный узел, трансформаторные подстанции.

Как следует из заключения государственной экспертизы № 77-1 -2-0444-14 от 01.07.2014 от ООО «Проектное бюро № 1» сооружениями, входящими в линейные объекты капитального строительства и объекты инженерной инфраструктуры, являются котельная и водозабортный узел.

Кроме того, права должника на спорное имущество подтверждается и тем, что по заявлению ООО «Компания Промсервис» разрешение на строительство неоднократно пролонгировано Администрацией, которая и выдала разрешение на строительство.

Актом приема специализированных инженерных систем и сооружений БМК от 16.10.2015 года Заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» произвел осмотр законченного строительного сооружения, «Блочно-модульной котельной» - и составили акт о том, что строительство данного сооружения выполнено застройщиком, ООО «Компания Промсервис», в полном объеме.

На основании Акта об осуществлении технологического присоединения № 14 от 23.03.2021 г. были выполнены мероприятия по технологическому присоединению Котельной.

Актом приема специализированных инженерных систем и сооружений БМК от 24.11.2016 года заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» произвел осмотр законченного строительного сооружения: «Водозабортный узел» - и составили акт о том, что строительство данного сооружения выполнено застройщиком, ООО «Компания Промсервис», в полном объеме.

На основании Акта об осуществлении технологического присоединения № 15 от 23.03.2021 г. были выполнены мероприятия по технологическому присоединению ВЗУ.

В соответствии с п. 4.1. Соглашения на ВЗУ, на блочно-модульную котельную, на трансформаторные подстанции не подкачали передачу в муниципальную собственность рамках реализации инвестиционного проекта Застройщика.

Таким образом, проект предусматривал оформление права собственности на спорные объекты за застройщиком.

В силу статей 702, 703 ГК РФ по договору подряда исполнитель изготавливает вещь для заказчика и за его счет, что в силу части 1 статьи 218 ГК РФ влечет возникновение права

В связи с чем, отражение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о принятии на учет вышеуказанных объектов в качестве безусловных оснований недвижимости на основании заявления администрации, не влечет безусловных оснований для решения вопроса о признании права иных лиц на эти объекты, в том числе муниципальной собственности.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что заявление конкурсного управляющего должника Новикова П.В. о признании права собственности следует признать обоснованным и подлежащим удовлетворению, в удовлетворении заявления МУП «Истринская теплосеть» об исключении имущества из конкурсной массы должника по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис», заявлению Соловьевой Л.А., Боровковой Н.В., Галиулиной В.А., Василенко О.В., Сауляцовой Н.В., Селезневой А.А., Походенко В.Е., Походенко И.А., Пенцовой Е.А. об исключении имущества из конкурсной массы должника, истребании имущества из чужого незаконного владения, о признании права долевой собственности по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис» следует отказать, поскольку спорные объекты недвижимости были построены ООО «Компания Промсервис» для себя с соблюдением законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием приобретения права собственности является изготовление или создание новой вещи для себя с соблюдением законодательства. Из условий осуществления соглашения о реализации инвестиционного проекта следует, что строительство Бочно-Модульной Котельной и водозабортного узла осуществлялось ООО «Компания Промсервис» с целью приобретения права собственности и не подлежало передаче ни в муниципальную собственность, ни в собственность Московской области.

Исключая в деле доказательства позволяют сделать вывод о том, что Бочно-модульная котельная и водозабортный узел, имеющие более мощности, предназначены для обслуживания не только дома, но и иных объектов. Инвестиционные условия в сопоставлении с техническими характеристиками спорных объектов не позволяют отнести его к имуществу, принадлежащему на праве общей долевой собственности собственникам упомянутого многоквартирного жилого дома.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 71, 100, 129, 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 65, 71, 75, 184, 185, 223 АПК РФ, 218 ГК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать право собственности за ООО «КОМПАНИЯ ПРОМСЕРВИС» на следующее недвижимое имущество: Бочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт, (тип БМК -17,9, заводской №196, отдельная, отопительная, вид топлива: основной -природный газ по ГОСТ 5542-87, аварийный - дизельное топливо по ГОСТ 305-82, в составе: дымовая труба ТДСУ - 650х3-500х1-22м1в, ферменного типа, отдельная, высотой 22 м; дымоотводящие каналы 4 шт., диаметр внутренних 650 -3, 500 -1. Габариты котельной в сборе: длина -11м, ширина 20,4 м, высота 4 м), расположенная на земельных участках с кадастровыми номерами 50:08.0040140:290, 50:08.0040140:302;

- Водозабортный узел для водоснабжения жилого комплекса производительностью 1650 м3/сутки (с насосной Станцией второго подъема) с оборудованием, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:08.0040140:282.

В удовлетворении заявления МУП «Истринская теплосеть» об исключении имущества Бочно-модульной котельной установленной теплопроизводительностью 17,9МВт из конкурсной массы должника по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис» отказать.

В удовлетворении заявления Соловьевой Л.А., Боровковой Н.В., Галиулиной В.А., Василенко О.В., Сауляцовой Н.В., Селезневой А.А., Походенко В.Е., Походенко И.А.,

Пенцовой Е.А. об исключении имущества Бочно-модульная котельная установленной теплопроизводительностью 17,9МВт, Водозабортный узел для водоснабжения жилого комплекса, производительностью 1650 куб. м. (с насосной станцией второго подъема), Трансформаторную подстанцию 2 (мощность 1000 кВА), с электрооборудованием, комплектующим инструментом, Трансформаторную подстанцию 3 (мощность 1600кВА(РПН)) с электрооборудованием, комплектующим инструментом, Трансформаторную подстанцию 4 (мощность 600 кВА) с электрооборудованием, комплектующим инструментом из конкурсной массы должника, истребании имущества из чужого незаконного владения, о признании права долевой собственности по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис» отказать.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Пешехонова





- Определение Арбитражного суда г. Москвы от 04.03.2022 г. по делу №А40-187788/2019-66-212

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению заявление конкурсного управляющего Новикова П.В. о признании права собственности по делу № А40-187788/19-66-212 о банкротстве ООО «Компания Промсервис».

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержал доводы заявления.

Изучив материалы дела, представленные документы, суд приходит к следующим выводам.

При проведении конкурсным управляющим инвентаризации имущества должника было выявлено имущество, находящееся на балансе:

- ЛП № КТПИУ-3231, Тр-р № 1000 кВа (Трансформаторная подстанция № 4 по генплану);
- РТП-13, Тр-р № 1600кВа (Трансформаторная подстанция № 3 по генплану);
- ЛП № КТПИУ-3232, Тр-р № 630 кВа (Трансформаторная подстанция № 5 по генплану).

Так, ст. 219 ГК РФ предусматривает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Однако в настоящий момент право собственности, несмотря на неоднократные попытки в 2018-2019 годах, зарегистрировано не было. Однако поскольку указанные объекты недвижимости возведены силами и за счет должника, а также он несет бремя содержания этого имущества, в частности охрану, должник считает себя собственником этого имущества.

Строительство трансформаторных подстанций осуществлялось в рамках реализации Соглашения о реализации инвестиционного проекта от 07 августа 2017 года, заключенного между Администрацией городского округа Истра Московской области и ООО «Компания Промсервис».

В п.2.1.3. Соглашения предусмотрено, что строительство объектов инженерной инфраструктуры осуществляется Застройщиком за счет собственных и привлеченных средств, а п. 4.1. Соглашения не включает трансформаторные подстанции в перечень объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную собственность.

Разрешение на строительство на линейные объекты капитального строительства и объектов инженерной инфраструктуры RU-50504304-223 от 26.08.2014 также было выдано ООО «Компания Промсервис» как застройщику. Это разрешение было выдано на котельную, водозаборный узел, трансформаторные подстанции.

Застройщиком предпринимались попытки получить разрешение на ввод всего объекта в эксплуатацию согласно разрешению на строительство, однако в связи с недостатками и несоответствиями ряда документов от Министерства строительства комплекса Московской области были получены отказы в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Неоднократные попытки надлежащим образом оформить документы на объекты указывает на то, что должник не собирался отказываться от прав на них. Должник нес затраты на составление проектной документации, проведение экспертиз, корректировку правоустанавливающих документов.

Согласно материалам дела заказчик в лице ООО «Компания Промсервис» исполнил свои обязательства по оплате работ, связанных с возведением пяти постоянных трансформаторных подстанций и две временные подстанции. Следовательно право собственности на вновь созданную вещь возникло у ООО «Компания Промсервис» как у заказчика по договору генерального подряда.

В силу статей 702, 703 ГК РФ по договору подряда исполнитель изготавливает вещь для заказчика и за его счет, что в силу части 1 статьи 218 ГК РФ влечет возникновение права собственности на результат работ у заказчика. При этом по общему смыслу положений § 1 главы 37 ГК РФ заказчик становится собственником имущества с момента его принятия по акту и полной оплаты.

В силу п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая

11003_31416601



445001100014



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk-arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Дело № А40-187788/2019-66-212

г. Москва
04 марта 2022г.

Резолютивная часть определения объявлена 13 декабря 2021г.
Определение изготовлено в полном объеме 04 марта 2022г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председствующего - судьи Пешехоновой А.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Магомедовой А.А.,
рассмотрев дело по заявлению Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718),
с участием: представителя Логвиненко А.Б. Доплатиной Е.Ю. Кишкина И.С. (паспорт: доверенность от 03.09.2021), представитель конкурсного управляющего Лысенко А.И. (паспорт: доверенность от 20.07.2021)

УСТАНОВИЛ: 28.04.2020г. (согласно штампа канцелярии) в Арбитражный суд города Москвы посредством электронной системы подачи документов «Мой Арбитр» поступило заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718).

Определением суда от 11.09.2019г. принято к производству заявление ИП Мареева Н.А. о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718), возбуждено производство по делу № А40-187788/2019-66-212.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020г. должник ООО «Компания Промсервис» (ОГРН 1037739913485, ИНН 7733507718) признан застройщиком, применены правила § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», открыто конкурсное производство сроком на один год, конкурсным управляющим утвержден Новиков Павел Васильевич (ИНН 772109351283, адрес для направления корреспонденции: 121099, г. Москва, а/я 1), являющийся членом Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (адрес: 101100, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1).

Сообщение об открытии конкурсного производства в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 121 от 11.07.2020г.

будет создана или приобретена в будущем» в случаях когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ. При разрешении споров, вытекающих из указанных договоров, судам необходимо учитывать, что на основании статьи 219 Кодекса право собственности на здание или сооружение, созданное по договору, возникает у стороны, предоставившей земельный участок (застройщика), с момента государственной регистрации данного права в ЕГРП.

В материалы дела также представлены доказательства того, что застройщик нес не только все расходы, связанные со строительством трансформаторных подстанций, но и расходы по оплате аренды земельных участков в период строительства и расходы, связанные с охраной трансформаторных подстанций.

Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, в соответствии с которыми защита гражданских прав осуществляется судами, в том числе путем признания права.

Презъявление требования о признании права имеет целью устранить все сомнения в принадлежности права тому или иному лицу, данное требование может предъявляться в случае, если лицо обратилось в суд, по независимым от него причинам лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке.

Согласно п. 1 ст. 130 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Признание права собственности на указанные объекты недвижимости позволит включить данные объекты в конкурсную массу, что в интересах конкурсных кредиторов.

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что заявление конкурсного управляющего ООО «Компания Промсервис» Новикова П.В. следует признать обоснованным и подлежащим удовлетворению.

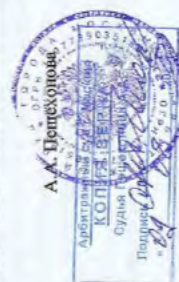
Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 4, 16, 32, 100, 134, 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 41, 64, 65, 66, 67-71, 75, 123, 156, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать право собственности за ООО «Компания Промсервис» на следующее недвижимое имущество:

- ТП№ КТПИу-3231, Тр-р№1 1000 кВа (Трансформаторная подстанция № 4 по генплану), расположенная на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:335;
- РП-13, Тр-р№1 1600 кВа (Трансформаторная подстанция № 3 по генплану), расположенная на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:360;
- ТП№ КТПИу-3232, Тр-р№2 630 кВа (Трансформаторная подстанция № 5 по генплану), расположенная на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0040140:280.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Десятидневный апелляционный суд) в десятидневный срок с даты изготовления судебного акта в полном объеме.



13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом оценщика:

 Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений» Учебно-методическое объединение Российской Федерации по образованию в области строительства	 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»
--	--



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

АА-I № 002291

Тихенко Екатерина Викторовна (фамилия, имя, отчество) в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г. освоил(а) программу профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы дополнительного профессионального образования) Итоговая аттестационная комиссия решением от «30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового вида профессиональной деятельности в области Оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Председатель итоговой аттестационной комиссии / К.Ю. Кулаков / Руководитель образовательной организации / А.В. Федосына / Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.
---	--

**Диплом дает право на ведение
нового вида профессиональной деятельности**

Действителен при предъявлении диплома
о среднем профессиональном образовании или
диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер
Д-0394/16



Свидетельство о заключении брака (присвоена фамилия Тамбулатова):

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Тамбулатов
(фамилия)
Константин Анатольевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **7** » **сентября** **1993** г.
(дата рождения) (место рождения) (полное имя)

Тихенко
(фамилия)
Екатерина Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **25** » **февраля** **1995** г.
(дата рождения) (место рождения) (полное имя)

Тверская область, гор. Зубцов
(место рождения)

заключили брак **8 июля 2020 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2020** года **июля** месяца **8** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120209500004900306001**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Тамбулатов**
жене **Тамбулатова**

Место государственной регистрации **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(код и наименование органа, которому принадлежит государственная регистрация актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **95000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области**
(код и наименование органа, которому выдано свидетельство о государственной регистрации актов гражданского состояния)

Дата выдачи « **8** » **ИЮЛЯ** **2020** г.

М.П. **Руководитель (уполномоченный работник)** **И.В. Солдатова**

V-ИК № 532443

Форм. 1010-М/03, Москва, 2019, «Б»

Квалификационный аттестат:

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029870-1 « 24 » сентября 20 21 г.

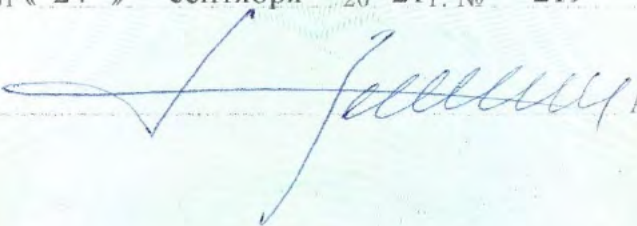
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тамбулатовой Екатерине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор  А.С. Бункин

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

АО «Оризон», Москва, 2021 г., - 56, 13 экз. 672.



Свидетельство о членстве в СРО:



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тамбулатова Екатерина Викторовна

паспорт: серия 4520 № 843718, выдан 07.08.2020 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
Код подразделения: 770-055

включен в реестр СРО «СФСО»:

30.12.2016, регистрационный № 367

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «27» января 2022 г.

Президент

М.П.



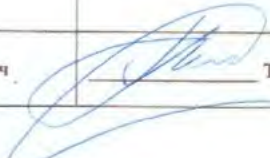
М.А. Скатов

000794

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Страховой полис Оценщика:

ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6959 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.):	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК». СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810700000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 727-44-44	Тамбулатова Екатерина Викторовна Адрес места жительства (регистрации): 143962, Российская Федерация, Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 52, кв. 1049 ИНН: 692301847020 Дата рождения: 25.02.1995 Место рождения: ГОРОД ЗУБЦОВ ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ Паспорт: 4520 843718 07.08.2020 ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ код подразделения 770-055
От имени Страховщика:  Иванюв Александр Сергеевич М.П. [подпись] Место нахождения: г. Москва	 Тамбулатова Екатерина Викторовна Дата выдачи 27.09.2022 г.

Страховой полис Организации:

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



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



* 2 2 0 8 8 8 1 4 7 9 *

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2208881479

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса: «04» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, этаж 6, комн. 9 ИНН: 7716775139
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.07.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.100 (Двадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	Договор страхования гражданской ответственности № 9222208881479 от «04» июля 2022 г.
Представитель страховщика: Бобылев Дмитрий Абрамович	
Код: 8236956	

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

Страхователь:

М.П.

(подпись)



Страховщик:

М.П.

(подпись, печать)

По Доверенности № РГ-Д-641122 от 04 июля 2022 г.

