



V S C O N S U L T

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-100625

Заказчик: Урусмамбетов Эльдар Гумарович, в лице
финансового управляющего Атоян Гарегин Григоровича

Дата оценки: 29.07.2025 г.

Дата составления: 29.07.2025 г.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	
4.1. Сведения о Заказчике оценки	8
4.2. Сведения об Исполнителе	8
4.3. Сведения об Оценщике	8
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объекты оценки	10
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
5.3. Анализ финансового состояния компании	14
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
6.1. 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	54
6.2. Анализ отрасли, в которой функционирует предприятие	54
РАЗДЕЛ 7. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	63
8.2. Выбор подходов	67
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	69
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	128
РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	129
РАЗДЕЛ 12. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	131
12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	133
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	134
ПРИЛОЖЕНИЕ	135

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001)
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 01-100625 от 10.06.2025 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для купли-продажи. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	29.07.2025 г.

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

№	Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости		
		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 7.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 7.2. настоящего Отчета)	50 025 256 (Пятьдесят миллионов двадцать пять тысяч двести пятьдесят шесть)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, не округленно, руб.
1	50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001)	50 025 256 (Пятьдесят миллионов двадцать пять тысяч двести пятьдесят шесть)

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

Объекты оценки, включая права на объекты оценки	50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001)
Размер оцениваемого пакета акций	50%.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	Общество с ограниченной ответственностью «ДАРУС» Юридический адрес: 141400, Московская область, город Химки, шоссе Власьутинское, д. 6 Регистрация: ИНН 5047189640, КПП 504701001, ОГРН 1165047060243
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Права собственности. В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценки:	Договор № 01-100625 от 10.06.2025 года
Цель оценки	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для купли-продажи
Указание на соблюдение требований Закона об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектами оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются непрофессиональными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 29.07.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	29.07.2025 г.
Срок проведения оценки:	10.06.2025 г. – 29.07.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	29.07.2025 г. № 01-100625
Специальные допущения	Специальные допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Перечень основных средств (карточка счета 01 на 31 Декабрь 2024 г.) - Перечень основных средств (карточка счета 07 за январь 2020 г. - декабрь 2024 г.) - Перечень основных средств (карточка счета 08.04.1 на 31 декабрь 2024 г.) - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. №: КУВИ-001/2025-18480786 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. №: КУВИ-001/2025-18491710 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. №: КУВИ-001/2025-18492948 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. №: КУВИ-001/2025-18485720

	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18484124 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18494307 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18471968 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18495855 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18497648 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18490355 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18482258 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18499422 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18488136 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18536590 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18476770 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18537954
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (по имени заказчика оценки)	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждений о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на печатном носителе, а также в электронном формате
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Рубли

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверно лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) В соответствии с заданием на оценку датой оценки является 29.07.2025 г. По оцениваемой компании предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2024 г. Оценка проводилась на основании предоставленной отчетности на 31.12.2024 г.

14) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

15) Заказчик не может отказать в принятии Отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- ✓ Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
- ✓ Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
- ✓ Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

16) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Урусмамбетов Эльдар Гумарович, в лице филисоегла управляющего Атян Гургин Григорьевича, действующий на основании Решения Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 23.10.2023 г. по Делу № А20-4603/2023 ОГРНИП: 320072600019468, ИНН: 071401589608
-----------	---

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Сведения о страховании профессиональной ответственности компании:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-4/2025 (А), выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2025 г. по 04 апреля 2026 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 19 марта 2025 г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д. 25, корп.1, кв.313
ИНН/КПП:	434500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (912) 714-72-82, vs-consult@bk.ru
Директор:	Шевин Владислав Владимирович
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none">✔ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иные нормативных правовых акты Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;✔ Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована, сведения о страховании представлены ниже;✔ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;✔ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;✔ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;✔ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;✔ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию протекторным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Перевалчикова Евгения Андреевна
ИНН	360409185597

СНИЛС	145-439-493 83
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Действующий член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный №1209 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 18.07.2014 г.), находящийся в г. Ростова-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростова-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение Оценщика:	Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 18, кв. 44
Почтовый адрес:	Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 18, кв. 44
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	тел. +7 950 760 65 21, почта: ru.perevozchikov@inbox.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о высшем образовании К №: 01949, регистрационный №: 18842 от 06.07.2013 г., квалификация инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» ✓ Диплом о профессиональной переподготовке «ФГБОУ ВПО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» ПП-II № 084328 «ФГБОУ ВПО «МГСУ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 045504-1 от 08.11.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 08.11.2027 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042004-3 от 23.07.2024 г. по направлению «Оценка бизнеса», срок действия аттестата до 23.07.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №: 433-524-084485/25 выдан страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах», действителен с 27.05.2025 г. по 26.05.2026 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллиона) руб., дата выдачи: 16.05.2025 г.
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим оценщик Перевозчиков Евгений Андреевич 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 Перевозчиков Евгений Андреевич 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 Перевозчиков Евгений Андреевич 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.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объекты оценки

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 1. Документы, предоставленные Заказчиком

<p>Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Перечень основных средства (карточка счета 01 на 31 Декабрь 2024 г.) ✓ Перечень основных средства (карточка счета 07 за январь 2020 г. - декабрь 2024 г.) ✓ Перечень основных средства (карточка счета 08.04.1 на 31 декабрь 2024 г.) ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18480786 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18491710 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18492948 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18485720 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18484124 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18494307 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18471968 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18495855 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18497648 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18490355 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18482258 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18499422 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18488136 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18536590 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18476770 ✓ Выписка из Единого государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-18537954
--	---

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом оценки являются:

50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001).

Права на объект оценки, учитываемые при определении их стоимости: Оцениваемое право – право собственности.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Обременения на объект оценки: не выявлены.

Описание объекта оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «ДАРУС»

Юридический адрес: 141400, Московская область, город Химки, шоссе Вашутинское, д. 6

Реквизиты: ИНН 5047189640, КПП 504701001, ОГРН 1165047060243.

Основным видом деятельности Общества является: Производство безалкогольных напитков; производство минеральных вод и прочих питьевых вод в бутылках

Дополнительные виды деятельности:

33.12 Ремонт машин и оборудования

46.34.1 Торговля оптовая соками, минеральной водой и прочими безалкогольными напитками

46.69 Торговля оптовая прочими машинами и оборудованием

47.25.2 Торговля розничная безалкогольными напитками в специализированных магазинах

52.10 Деятельность по складированию и хранению

63.99.1 Деятельность по оказанию консультационных и информационных услуг

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию

77.32 Аренда и лизинг строительных машин и оборудования

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей в уставном (складочном) капитале, о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации (согласно Уставу), о структуре органов управления:

Учредительные документы не предоставлены Заказчиком.

Информация об аудиторских проверках:

Информация об аудиторских проверках не была предоставлена Заказчиком.

Иная существенная информация: Отсутствует.

Генеральный директор: Цормаев Руслан Магомедович

Размер уставного капитала: 10 300 000 руб.

Учредители: Цормаев Руслан Магомедович (ИНН: 774312076493) – 50% доля; Урусмамбетов Эльдар Гумарович (ИНН: 071401589608) – 50% доля.

Общие данные:

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАРУС" зарегистрирована в едином государственном реестре юридических лиц 8 лет 10 месяцев назад 14 сентября 2016.

Средний возраст юридических лиц для вида деятельности 11.07 "Производство безалкогольных напитков; производство упакованных питьевых вод, включая минеральные воды." составляет 12 лет. Данная организация моложе.

Налоговый орган, в котором юридическое лицо состоит на учете: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №13 по Московской области (код инспекции – 5047).

ООО "ДАРУС" не значится учредителем каких-либо российских юридических лиц.

Численность сотрудников

В 2024 году среднесписочная численность работников ООО "ДАРУС" составила 5 человек. Это на 1 человека меньше, чем в 2023 году.

Финансы организации

Уставный капитал ООО "ДАРУС" составляет 10,3 млн руб. Это значительно больше минимального уставного капитала, установленного законодательством для ООО (10 тыс. руб.).

В 2024 году организация получила выручку в сумме 39 млн руб., что на 12,6 млн руб., или на 47,9%, больше, чем годом ранее.

По состоянию на 31 декабря 2024 года совокупные активы организации составили 125 млн руб. Это на 39,5 млн руб. (на 46,2%) больше, чем годом ранее.

Чистые активы ООО "ДАРУС" по состоянию на 31.12.2024 составили 8,1 млн руб.

Результатом работы ООО "ДАРУС" за 2024 год стала прибыль в размере 39 тыс. руб. При этом в 2023 году был получен убыток 2,4 млн руб.

Организация не применяет специальных режимов налогообложения (находится на общем режиме).

Организация относится к категории микропредприятий. В соответствии с нормативно утвержденными критериями, микропредприятием считается организация с выручкой до 120 млн. руб. в год и численностью сотрудников до 15 человек.

Источник: https://www.audit-it.ru/contragent/1165047060243_ooo-darus

Организация ООО "ДАРУС"

Общие сведения | Дерево связей | На карте | Отчетность

Добавить избранное | Добавить список для себя | Избранное

Полное юридическое наименование:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАРУС"
Руководитель:	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЦОРМАЕВ РУСЛАН МАГОМЕДОВИЧ
ИНН / КПП:	5047189640 / 504701001
Уставной капитал:	10.3 млн р
Численность персонала:	6
Количество учредителей:	2
Дата создания:	14.09.2016
Дата регистрации:	14.09.2016
Статус:	Действующее
Блокировка банковских счетов:	Не проверялась (перепроверить)

Состоит в реестре субъектов малого и среднего предпринимательства с 10.10.2016 как микропредприятие

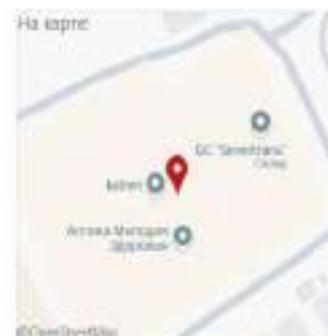
📍 Контактная информация:

Юридический адрес: 141400, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ХИМКИ, ШОССЕ ВАШУТИНСКОЕ, Д. 6 🔍

Телефон: +7 (498) 764-29-27

E-mail:

Сайт:



Предприятия рядом: НОУ "ЦЕНТР ФЕ", ФЛ ЗАО "П.Я.А.-ЛТД", ЗАО "СВО-ЧАНГИ", ШЕРЕМЕТЬЕВСКИЙ ЦЕНТР ОБД ФЛ ОБД "МЦ Аэвд" ФГУП "ГОСКОРПОРАЦИЯ ПО ОБД" 🔍 Посмотреть все на карте

ℹ️ Реквизиты компании:

ИНН: 5047189640

КПП: 504701001

ОКПО: 04628965

ОГРН: 1165047060243

ОКФС: 16 - Частная собственность

ОКОГУ: 4210014 - Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно

ОКОПФ: 12300 - Общества с ограниченной ответственностью

ОКТМО: 46783000001

ОКАТО: 46483000 - 46483 - Химки, Города и поселки городского типа (рп) областного подчинения Московской области, Московская область

🔍 Виды деятельности:

Основной (по коду ОКВЭД ред.2): 11.07 - Производство безалкогольных напитков; производство минеральных вод и прочих питьевых вод в бутылках

Найти похожие предприятия - в той же отрасли и регионе (с тем же ОКВЭД и ОКАТО)

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

33.12	Ремонт машин и оборудования
46.34.1	Торговля оптовая соками, минеральной водой и прочими безалкогольными напитками
46.69	Торговля оптовая прочими машинами и оборудованием
47.25.2	Торговля розничная безалкогольными напитками в специализированных магазинах
52.10	Деятельность по складированию и хранению
63.99.1	Деятельность по оказанию консультационных и информационных услуг
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
68.20	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
69.20	Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию
77.32	Аренда и лизинг строительных машин и оборудования

👤 Учредители:

Наименование	ИНН	Доля	Сумма
УРУСИАМБЕТОВ ЭЛЬДАР ГУМАРОВИЧ	071401589608	50%	5.15 млн ₽
ЦОРМАЕВ РУСЛАН МАГ'МЕДОВИЧ	774312076493	50%	5.15 млн ₽

...показать все, в том числе исторические данные...

Источник: <https://www.irs-org.com/company/9253236>

5.3. Анализ финансового состояния компании

Финансово-экономический анализ деятельности общества

Основная цель финансового анализа – выявление и оценка состояния и тенденций развития финансовой ситуации на предприятии.

Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки и их удельные веса в итоговой оценке: прогнозирование доходов и расходов предприятия; на определение ставки дисконта, применяемой при дисконтировании денежного потока; на величину мультипликатора, используемого в методе отраслевых коэффициентов.

Для анализа финансового состояния и прогноза дальнейшего развития предприятия были рассмотрены данные бухгалтерской отчетности ООО «ДАРУС» (по данным сайта <https://www.lls-org.com/company/9253236>).

Оценщики подразделили проводимый финансовый анализ на следующие составляющие:

- ❖ общий анализ финансового состояния, позволяющий проследить динамику валюты баланса, структуры активов и пассивов Общества, имущества, запасов и затрат, сделать общий вывод о финансовом состоянии предприятия;
- ❖ анализ структуры активов и пассивов баланса;
- ❖ анализ финансовой устойчивости, т. е. определение платежеспособности предприятия;
- ❖ анализ ликвидности баланса – оценка способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам;
- ❖ анализ финансовых результатов, оценка динамики показателей прибыли, рентабельности и деловой активности предприятия.

Таблица 2. Финансовая отчетность организации

Наименование показателя	Код стр.	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Актив				
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы (04,05)	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	20 178	45 881	56 857
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
ИТОГО по разделу I.	1100	20 178	45 881	56 857
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	9 719	742	2 164
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	637	1 955	3 333
Долгиторская задолженность	1230	20 554	27 951	59 009
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 602	2 602	2 602
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38	1 945	1 106
Прочие оборотные активы	1260	5 313	5 713	-
ИТОГО по разделу II.	1200	38 863	40 908	68 214
БАЛАНС	1600	59 041	86 789	125 071
Пассив				
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	1310	10 300	10 300	10 300
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценки внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	17 307	17 307	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
Капитал и резервы	1370	143	- 2 250	- 2 213

ИТОГО по разделу III.	1300	27 750	25 357	8 087
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные заемные средства	1410	-	950	850
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
ИТОГО по разделу IV.	1400	-	950	850
VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ				
Краткосрочные заемные средства	1510	200	100	100
Кредиторская задолженность	1520	31 091	60 383	116 034
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
ИТОГО по разделу V.	1500	31 291	60 483	116 134
БАЛАНС	1700	59 041	86 790	125 071

Имущественный комплекс и структура активов предприятия

По состоянию на последнюю отчетную дату (31.12.2024 года) активами Компании являются:

- Основные средства;
- Запасы;
- Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;
- Дебиторская задолженность;
- Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов);
- Денежные средства и денежные эквиваленты.

Основные средства Компании представлены объектами недвижимого и движимого имущества согласно картонке счета 01 на 31 декабря 2024 г., картонке счета 07 за январь 2020 г. - декабрь 2024 г., картонке счета 08.04.1 на 31 декабря 2024 г.

Таблица 3. Сведения об основных средствах организации

Основное средство	Первоначальная балансовая стоимость/стоимость модернизации, руб.	Дата постановки на баланс/дата модернизации
Объекты недвижимости:		
Здание административно-бытовое 263,2	2 347 457,63	13.04.2018
	Модернизация 142017,19	Модернизация 03.04.2023
Здание одноэтажное-спиртохранилище 219,8	449 152,54	13.04.2018
	Модернизация 253817,59	Модернизация 03.04.2023
Здание производственный цех №1 (одноэтажное) 515,2	372 881,36	13.04.2018
	Модернизация 702993,82	Модернизация 03.04.2023
Здание технического центра, 51,4	322 033,90	13.04.2018
Здание трансформаторной подстанции, 52,7	220 338,98	13.04.2018
Здание: котельная (одноэтажное) 52,9	296 610,17	13.04.2018
Здание: Производственное 2-этажное, 148,0	1 144 067,80	13.04.2018
Здание: производственное 2-этажное, 69,0	533 898,30	13.04.2018
КПП, 10,7	33 898,30	13.04.2018
Склад-Ангар 288,8	847 457,63	13.04.2018
Утепленный склад-мясес. 280,0	661 016,95	13.04.2018
Цех приготовления и разлива водки (цех №2) 1569,9	2 076 271,19	13.04.2018
Земельный участок 9 717,0	6 525 423,73	13.04.2018
Земельный участок 6-3242 м2	1 834 417,84	13.04.2018
Административно-бытовое здание 236 м2-1175	8 333 333,33	11.11.2024
Административно-бытовое здание 236 м2-1176	8 333 333,33	11.11.2024
Движимое имущество:		
Автопалубчик НИССАН 01ZFJ01A15U	847,46	20.08.2018
Автопалубчик НИССАН FJ01A15	847,46	20.08.2018
Автопалубчик НИССАН FJ01A18U	847,46	20.08.2018
Ворота промышленные секционные из сэндвич-панелей	101 500,00	31.10.2018

Ворота секционные	67 203,39	01.10.2018
Электроподъемник YALE	690 677,97	20.08.2018
Моноблок Acer Aspire 23.8"	75 416,67	24.04.2022
Моноблок Lenovo IdeaCentre 3	70 750,00	24.04.2022
Моноблок Lenovo IdeaCentre 3 23.8"	70 750,00	24.04.2022
Оборудование для производства	2 950 000,00	04.04.2023
Моноблок Acer Aspire 23.8" FHD i5	78 125,00	11.01.2024
Оборудование Пожарный щит	182 856,00	14.11.2024
Анальгетик АЭ-10 МО	1 800,00	31.12.2022
Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 AISI вмест. 12 м3	2 278 500,00	31.12.2022
Мерник из нерж.стали 0,1 м3	8 600,00	31.12.2022
Мерник метал.технический Г4-ВИЦ-1000 (10 м3)	43 700,00	31.12.2022
Мерник метал.технический Г4-ВИЦ-250 (2,5 м3)	26 400,00	31.12.2022
Мерник метал.технический К7-ВМА (0,75 м3)	35 500,00	31.12.2022
Мерник метал.технический К7-ВМА вмест. 0,75 м3-1	24 700,00	31.12.2022
Мерник метал.технический К7-ВМА вмест. 0,75 м3-2	212 500,00	31.12.2022
Мерник металочесный технический	12 900,00	31.12.2022
Насос ОМЦ 12,5/20/Х12,5/20К-5;	34 750,00	31.12.2022
Насосная станция СА 200/33	38 900,00	31.12.2022
Охр.-пожарная сигнализация	27 300,00	31.12.2022
Резервуар вертикальный вмест. 2,5м3	428 000,00	31.12.2022
Система порошкового пожаротушения	42 000,00	31.12.2022
Стол острояной химический ЛАБ-2400 ОКМ	25 600,00	31.12.2022
Шкаф вытяжной ЛАБ-1500 ШВ-Н	21 800,00	31.12.2022
Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 AISI вмест. 12 м3-1	330 000,00	31.12.2022
Комплект переналадки моноблока AVE 20/5	200 399,38	31.12.2022
Микроскоп цифровой Levenhuk, D740T,5,1 Микс, триугольный	50 423,73	31.12.2022
Миксер-сатуратор "CORTELLAZZI"	1 850 000,00	31.12.2022
Насос шестеренчатый	100 000,00	31.12.2022
Установка по аэрации сусла со слесей распылителем АС-20, АС-50, АС-100	30 881,36	31.12.2022
Установка по карбонизации пива со слесей распылителем КП-20, КП-50, КП-100	27 758,47	31.12.2022
Насосная станция для вязких систем пожаротушения-Моноблок Grundfos,(зая.№:85817822)	260 000,00	09.07.2024
Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭК	14 040,00	22.10.2024
Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	1 620,00	22.10.2024
Клапан пожарный латунь прямой КПП Ду50 1,6 МПа муфта-цапка	26 730,00	22.10.2024
Головка муфты для 80 мм ГМ-В0-1,6 ПМ УХЛ1 алюминий	4 248,00	22.10.2024
Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-Н/В-50-1.0-М-УХЛ1 в комплекте головки ГР-50А 20+1 м	29 160,00	22.10.2024
Задвижка чугун 30ч39р SL 12 МЭВ обрезиненный илии EPDM Ду 100 Ру10/16 Тмакс -150С фл ЛМЭ	54 000,00	22.10.2024
Резьба сталь удлиненная оц Ду 50 L-70мм из труб	298,00	22.10.2024
Шайба плоская стальная оц М16 вес DIN 125	500,00	22.10.2024
Гайка стальная оц М16 к.п. 5 шестигранная	810,00	22.10.2024
Болт стальной оц М16*60 к.п. 5.8 шестигранный вес DIN 931	2 052,00	22.10.2024
Шпилька сталь оц М16*2000 к.п. 5.8 усиленная	1 026,00	22.10.2024
Прокладка резиновая МБС Ду 100 Ру25-40 исп. А фланцевая	2 840,00	22.10.2024
Прокладка резиновая МБС Ду 50 Ру10-40 исп. А фланцевая	864,00	22.10.2024
Тройник сталь оц равнопроходный Дн 108*4.0 (Ду100)	1 228,00	22.10.2024

Отвод сталь бесшовный круглопрофильный 90гр оц Дн 108*4,0 (Ду 100) под приварку	3 684,00	22.10.2024
Труба сталь электросварная прямошовная оц Дн 108*3,5 (Ду 100)	5 265,00	22.10.2024
Фланец сталь воронитиковый Ду 100 Ру16 тип 11 ряд 1 исп. в НКСХ	3 240,00	22.10.2024
Кран шаровой латунь никель 1002 Бига Ду 15 Ру40 ВР полипроходной блбочка красная	420,00	22.10.2024
Резьба сталь удлиненная оц Ду 15 L=50мм из труб	54,00	22.10.2024
Манометр ТМ-510Р.00 радиальный Дк100мм 0-1,6 МПа кл.1,5 М20*1,5 Росма	1 350,00	22.10.2024
Отвод сталь шовный 90гр оц Дн 21,3*2,8 (Ду 15) под приварку из труб	81,00	22.10.2024
Клапан обратный чугун 2/створ Ду 100 Ру16 Тмкс-150 оС межфл створки нерж+EPDM	20 790,00	22.10.2024
Доп расходники (Рстворитель, краска, кисть, прчлтки, мастика)	5 846,00	22.10.2024
Круг отрезной 230*2,5*22 мм	458,00	22.10.2024
Круг отрезной 125*0,8*22 мм	162,00	22.10.2024
Круг лепестковый лачистной 125 мм	202,00	22.10.2024
Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭКС	7 020,00	14.11.2024
Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	810,00	14.11.2024
Клапан пожарный латунь прямой КПП Ду50 1,6 МПа муфта-цапка	11 880,00	14.11.2024
Головка муфтыоля 50 мм ГМ-50-1,6 ПМ УХЛ1 литейный	1 888,00	14.11.2024
Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-Н/В-50-1,0-М-УХЛ1 в комплекте головки ГР-50А 20+1 м	19 440,00	14.11.2024
Теплообменник пластинчатый ALFA LAVAL	120 500,00	03.04.2023
Насос ламинный	180 750,00	03.04.2023
Установка "Серебряный фильтрации" УФС 2(8x750/24x	702 916,67	03.04.2023
Сорбционный фильтр ЭПФС	80 333,33	03.04.2023
Теплообменник пластинчатый	120 500,00	03.04.2023
Винтовой компрессор ASD 32T	3 012 500,00	03.04.2023
Теплообменник трубчатый	100 416,67	03.04.2023
Струйная насадка ларатор	50 208,33	03.04.2023
Струйная насадка карбонизатор	50 208,33	03.04.2023
Фильтр-пресс рамный	502 083,33	03.04.2023
Емкость цилиндрическая вертикальная 8м3	903 750,00	03.04.2023
Емкость вместимостью 1м3	50 208,33	03.04.2023
Фильтродержатель для картриджных фильтров ДС-5-А10	100 416,67	03.04.2023
Агрегат холодильный АКК-С-2В	602 500,00	03.04.2023
Агрегат холодильный АКК	1 205 000,00	03.04.2023
Теплообменник пластинчатый ALFA LAVAL-1	50 208,33	03.04.2023
Фильтродержатель для картриджных фильтров ДС-5-А10	72 209,62	03.04.2023
Трубопровод	1 018 225,00	03.04.2023
Краны пищевые	996 133,33	03.04.2023
Насосы	451 875,00	03.04.2023
Насос ламинный*	50 208,33	03.04.2023
Станция для перекачки вязких продуктов	50 208,33	03.04.2023
Емкость эмалированная горизонтальная от 15-15,7 м	615 000,00	03.04.2023
Емкость из нержавеющей стали вертикальная 50 м3	127 500,00	03.04.2023
Реактуар нерж.с теплообменной рубашкой и мешалкой	358 333,33	03.04.2023
Сатуратор-миксер	427 500,00	03.04.2023
Станция газификации жидкой двуокиси углерода про	1 344 166,67	03.04.2023
Установка безразборной мойки емкостей и трубопровода	1 427 500,00	03.04.2023
Холодильная установка (Чиллер) ГМ-П-ПМ-102	986 666,67	03.04.2023

Холодильная установка (Чиллер) ГМ-П-ПМ-123	1 428 333,33	03.04.2023
Емкость из нерж. стали с дозирующим устр ёмкост.0,7	18 333,33	03.04.2023
Емкость цилиндрическая вертикальная вмест.26 м3	126 666,67	03.04.2023
Емкость цилиндрическая вертикальная 2,3 м3	380 000,00	03.04.2023
Емкость цилиндрическая вертикальная 2,3 м3*	633 333,33	03.04.2023
Емкость цилиндрическая вертикальная 2,3 м3*	15 833,33	03.04.2023
Резервуар вертикальный вместимост.0,1 м3	45 833,33	03.04.2023
Форфас Ф4-ВХ2Г-2,6, 2,6 м3	55 000,00	03.04.2023

Описание основных средств - объектов недвижимого имущества приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимости.

Согласно сведениям Заказчика, к объектам основных средств организации (объекты недвижимого имущества) относятся:

- ✓ Земельный участок, площадь 9 717 кв.м., адрес: Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, кадастровый номер 50:10:0010316:32
- ✓ Нежилое помещение (часть здания АБК, цех приготовления и розлива ликёро-водочной продукции), площадь 1 669,9 кв.м., адрес: Московская область, г. Химки, Вашутинское ш., вл. 4Б, пом. 002, кадастровый номер 50:10:0010316:87
- ✓ Нежилое здание (Производственный цех), площадь 515,2 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 2, кадастровый номер 50:10:0010316:70
- ✓ Нежилое здание, площадь 69 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 5, кадастровый номер 50:10:0010316:124
- ✓ Нежилое здание, площадь 148 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 4, кадастровый номер 50:10:0010316:123
- ✓ Нежилое здание (Склад), площадь 288,8 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 6, кадастровый номер 50:10:0010316:78
- ✓ Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 263,2 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 1, кадастровый номер 50:10:0010301:293
- ✓ Нежилое здание (Спиртохранилище), площадь 219,8 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 7, кадастровый номер 50:10:0010301:542
- ✓ Нежилое здание (Трансформаторная подстанция), площадь 52,7 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 3, кадастровый номер 50:10:0010316:75
- ✓ Нежилое здание (КПП №2), площадь 10,7 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, кадастровый номер 50:10:0010316:74
- ✓ Нежилое здание (Котельная), площадь 52,9 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 8, кадастровый номер 50:10:0010316:77
- ✓ Земельный участок, площадь 3 242 кв.м., адрес: Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, д. б, кадастровый номер 50:10:0010316:1156
- ✓ Нежилое здание, площадь 280 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, дом 6А, кадастровый номер 50:10:0010316:143
- ✓ Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 236 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, строение 6/1, кадастровый номер 50:10:0010316:1175
- ✓ Нежилое здание (Здание технического центра), площадь 51,4 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, д. б, стр. 2, кадастровый номер 50:10:0010301:618
- ✓ Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 236 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, строение 6/2, кадастровый номер 50:10:0010316:1176.

Описание ОКС, земельных участков приведено в таблицах ниже.

Таблица 4. Общая характеристика объектов недвижимости (нежилые здания)

Общая характеристика	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Тип объекта	Нежилое помещение (часть здания)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:10:0010316:87	50:10:0010316:70	50:10:0010316:124	50:10:0010316:123	50:10:0010316:78
Наименование	Часть здания АБК, цех приготовления и розлива лимонно-ягодной продукции	Производственный цех	Здание производственного	Здание производственного	Здание склада
Адрес	Московская область, г. Химки, Вашиутинское ш., вл. 4Б, пом. 002	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашиутинское шоссе, владение 4Б, строение 2	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашиутинское шоссе, владение 4Б, строение 5	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашиутинское шоссе, владение 4Б, строение 4	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашиутинское шоссе, владение 4Б, строение 6
Площадь	1 669,9	515,2	69	148	288,8
Год завершения строительства	данные отсутствуют (заказчиком не предоставлены)	2000	2011	2011	2002
Материал стен	Пеноблок	Сэндвич-панели, профилированный лист с утеплителем	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Профилированный лист без утепления
Этажность	1 этаж	1 этаж	2 этажа	2 этажа	1 этаж
Коммуникации (по информации Заказчика)	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС". ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС". ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС". ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС". ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС". ИНН: 5047189640
Номер и дата государственной регистрации	№50:10:0010316:87-50/010/2018-4 от 13.04.2018	№50:10:0010316:70-50/010/2018-6 от 13.04.2018	№50:10:0010316:124-50/010/2018-4 от 13.04.2018	№ 50:10:0010316:123-50/010/2018-7 от 13.04.2018	№ 50:10:0010316:78-50/010/2018-5 от 13.04.2018
Ограничения права и обременения объекта недвижимости	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

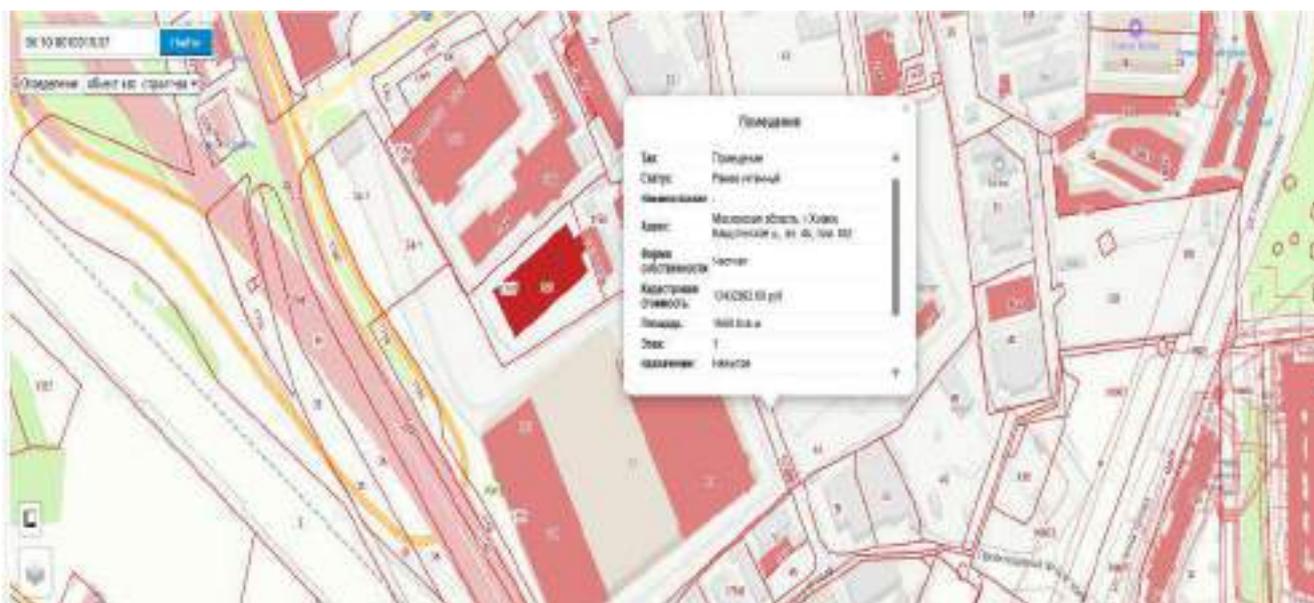


Рисунок 1. Нежилое помещение (часть здания) с кадастровым номером 50:10:0010316:87
 Источник информации: данные <https://ik10map.ros cadastres.com/map>

Помещение	
Дата обновления информации: 10.12.2023	
Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Долуженный
Кадастровый номер	50:10:0010316:87
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2012
Вид собственности	Частная
Характеристики объекта	
Барьер (для инвалидов)	Московская область, г. Железнодорожный, ул. 45, пом. 002
Площадь, кв. м	1665,9
Назначение	Нежилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	10432992,69
Дата определения	01.01.2023
Дата введения	06.12.2023
Ранее присвоенные номера	
Идентификационный номер	211-390-5936/0/001
Нумерационный номер	5044
Исходный номер	50:10:01 00888 008 0001
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:87-80/010/2018-4 от 12.04.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	№ 50:10:0010316:87-50/215/2020-10 от 12.11.2020
	№ 50:10:0010316:87-80/020/2019-8 от 17.04.2019
	№ 50:10:0010316:87-50/215/2021-11 от 08.12.2021
	№ 50:10:0010316:87-80/001/2019-6 от 30.01.2019
	Аренда № 50:10:0010316:87-80/001/2019-7 от 30.07.2019
	№ 50:10:0010316:87-80/216/2023-14 от 06.02.2024
№ 50:10:0010316:87-80/215/2020-9 от 12.10.2020	

Рисунок 2. Нежилое помещение (часть здания) с кадастровым номером 50:10:0010316:87
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

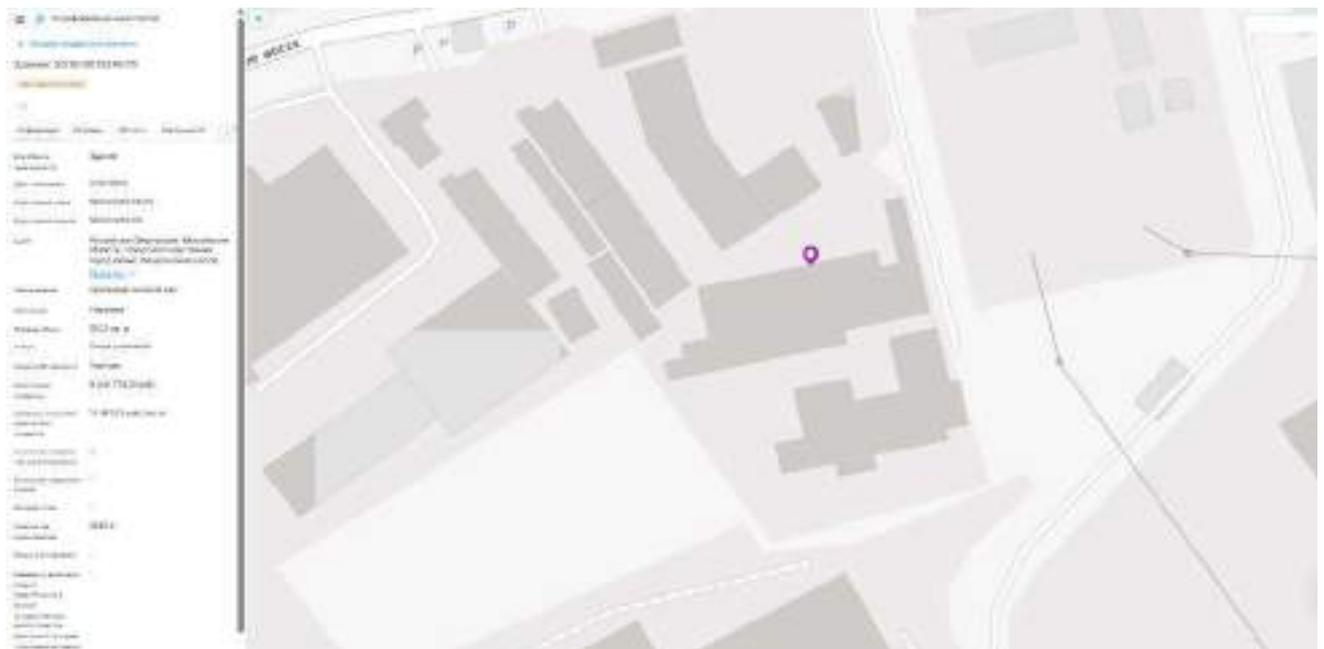


Рисунок 3. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:70
 Источник информации: данные <https://nspfd.gov.ru>

Здание
 Дата обновления информации: 20.11.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:70
Дата проведения кадастрового учета	27.01.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вахутинское шоссе, владение 4Б, строение 2
Площадь, кв. м	615,2
Назначение	Нежилое
Материал изготовления	1
Материал изготовления	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2000

Сведения в кадастровой отчетности

Кадастровая стоимость (руб)	9246774,20
Дата определения	01.01.2020
Дата вступления	20.11.2020

Ранее присвоенные номера

Метрический номер	311-060-8844/8
Учредительский номер	50:10:01-00698-001

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:70-50/010/2019-6 от 12.04.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50:10:0010316:70-50/020/2019-12 от 17.04.2019

Рисунок 4. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:70
 Источник информации: данные <https://lk.gosreestr.ru>



Рисунок 5. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:124
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2023

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:124
Дата присвоения кадастрового номера	30.12.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вешугинское шоссе, владение 4Б, строение 5
Площадь, кв.м	69
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Смешанные
Год завершения строительства	2011

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	741327.91
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права		Собственность № 50:10:0010316:124-50/010/2018-4 от 13.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Аренда № 50:10:0010316:124-50/020/2019-10 от 17.04.2019

Рисунок 6. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:124
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>



Рисунок 7. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:123
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2023

действия ⋮

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:123
Дата присвоения кадастрового номера	28.12.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вахутинское шоссе, владение 46, строение 4
Площадь, кв.м	148
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Смешанные
Год завершения строительства	2011

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1590094,66
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:123-50/010/2018-7 от 13.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50:10:0010316:123-50/020/2019-13 от 17.04.2019

Рисунок 8. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:123
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

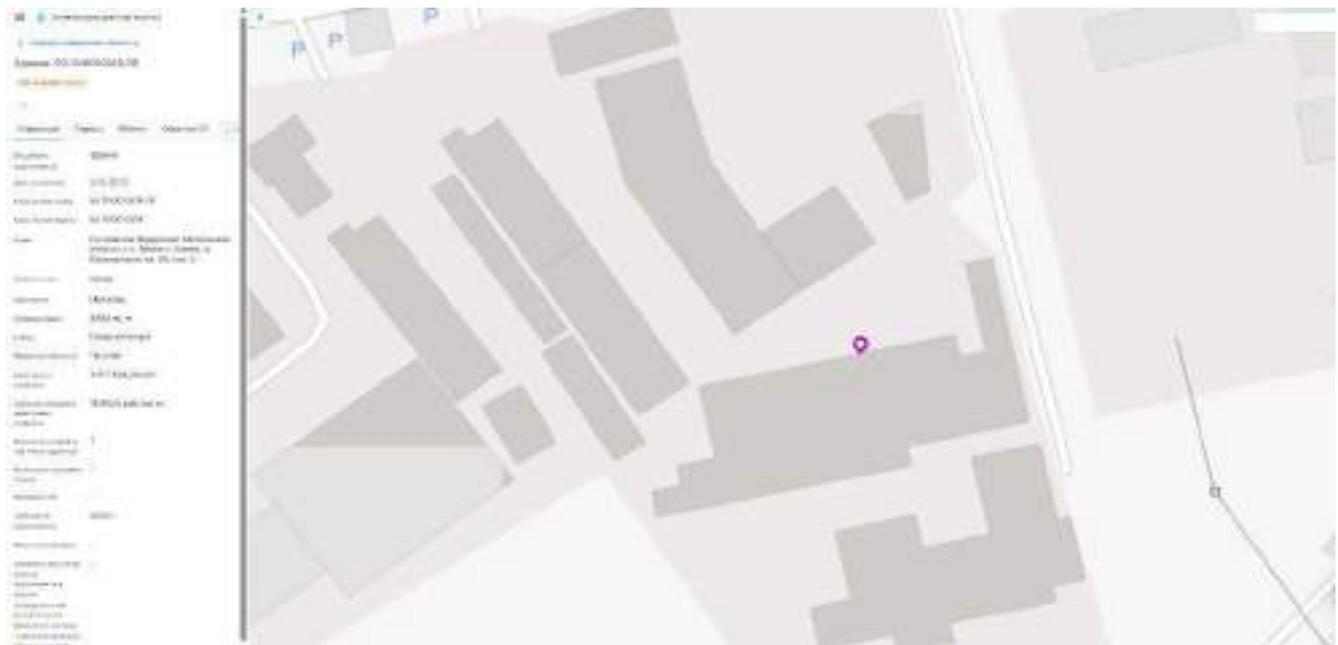


Рисунок 9. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:78
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание
 Дата обновления информации: 29.11.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:78
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, ш. Вешутинское, д. 25, стр. 6
Площадь, кв.м.	269,4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2002

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4577624,26
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	29.11.2022

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	311-090-5944
Инвентарный номер	311-090-5944/34
Условный номер	50-50-10/004/2007-260

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316/78-50/010/2018-8 от 13.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50:10:0010316/78-50/020/2019-11 от 17.04.2019

Рисунок 10. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:78
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

Таблица 5. Общая характеристика объектов недвижимости (нежилые здания)

Общая характеристика	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:10:0010301:293	50:10:0010301:542	50:10:0010316:75	50:10:0010316:74	50:10:0010316:77
Наименование	Административно-бытовое здание	Спиртохранилище	Трансформаторная подстанция	КПП №2	Котельная
Адрес	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валиутинское шоссе, владение 46, строения 1	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валиутинское шоссе, владение 46, строения 7	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валиутинское шоссе, владение 46, строения 3	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валиутинское шоссе, владение 46	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валиутинское шоссе, владение 46, строения 8
Площадь	263,2	219,8	52,7	10,7	52,9
Год завершения строительства	2008	2002	2002	данные отсутствуют (заказчиком не предоставлены)	2003
Материал стен	Пеноблок	Профилированный лист без утепления, каркас железный	Пеноблок	Пеноблок	Пеноблок
Этажность	2 этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коммуникации	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением
Отопление	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047189640	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047189640
Номер и дата государственной регистрации	№50:10:0010301:293-50/010/2018-6 от 13.04.2018	№50:10:0010301:542-50/010/2018-3 от 13.04.2018	№50:10:0010316:75-50/010/2018-3 от 13.04.2018	№50:10:0010316:74-50/010/2018-5 от 13.04.2018	№50:10:0010316:77-50/010/2018-3 от 13.04.2018
Отграничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Заявление регистрации

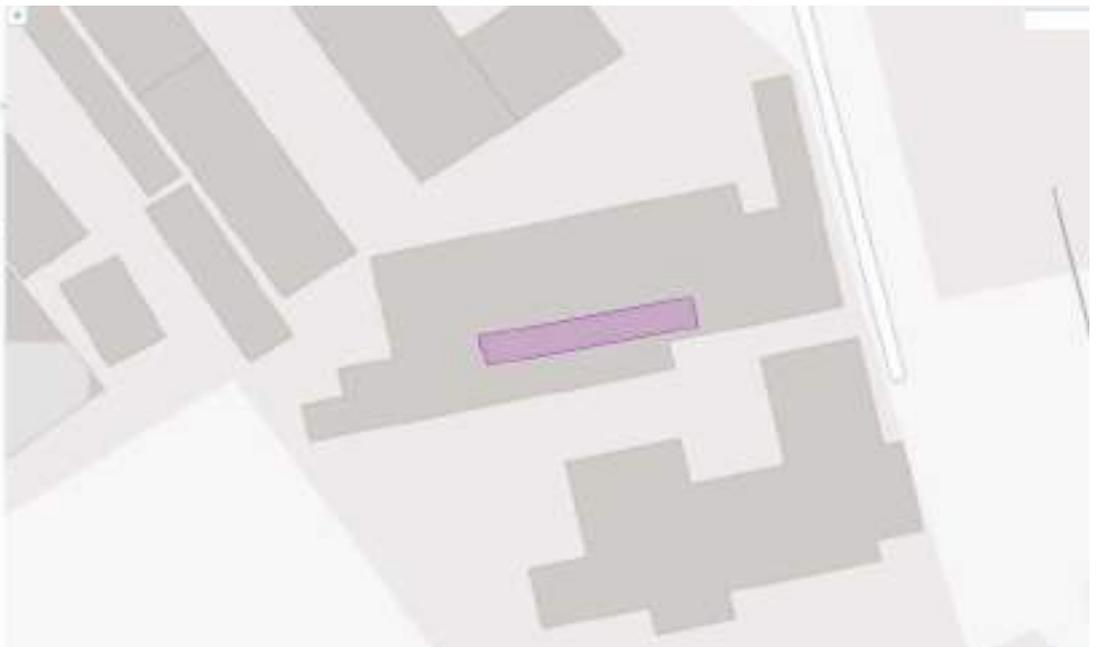


Рисунок 11. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010301:293
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание ДЕПОСКИН
 Дата обновления информации: 29.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Депушный
Кадастровый номер	50:10:0010301:293
Дата окончания кадастрового номера	27.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вакутинское шоссе, здание 4Б, строение 1
Площадь, кв. м	253,1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Смешанный
Год завершения строительства	2009
Год ввода в эксплуатацию	2009

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	292973,62
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	31:090-5644/1
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010301:293-50/010/2018-07/13.02.2018
---	---

Рисунок 12. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010301:293
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>



Рисунок 13. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010301:542

Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2023

действия >>>

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010301:542
Дата присвоения кадастрового номера	01.02.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Ватулинское шоссе, владения 4Б, строение 7
Площадь, кв. м	219,8
Назначение	Жилище
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Смешанное
Год завершения строительства	2002

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	720553,07
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	311-050-5844/Л
Условный номер	50-50-10/009/2007-257

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010301:542-50:010/2018-3 от 13.04.2018
--	---

Рисунок 14. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010301:542

Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

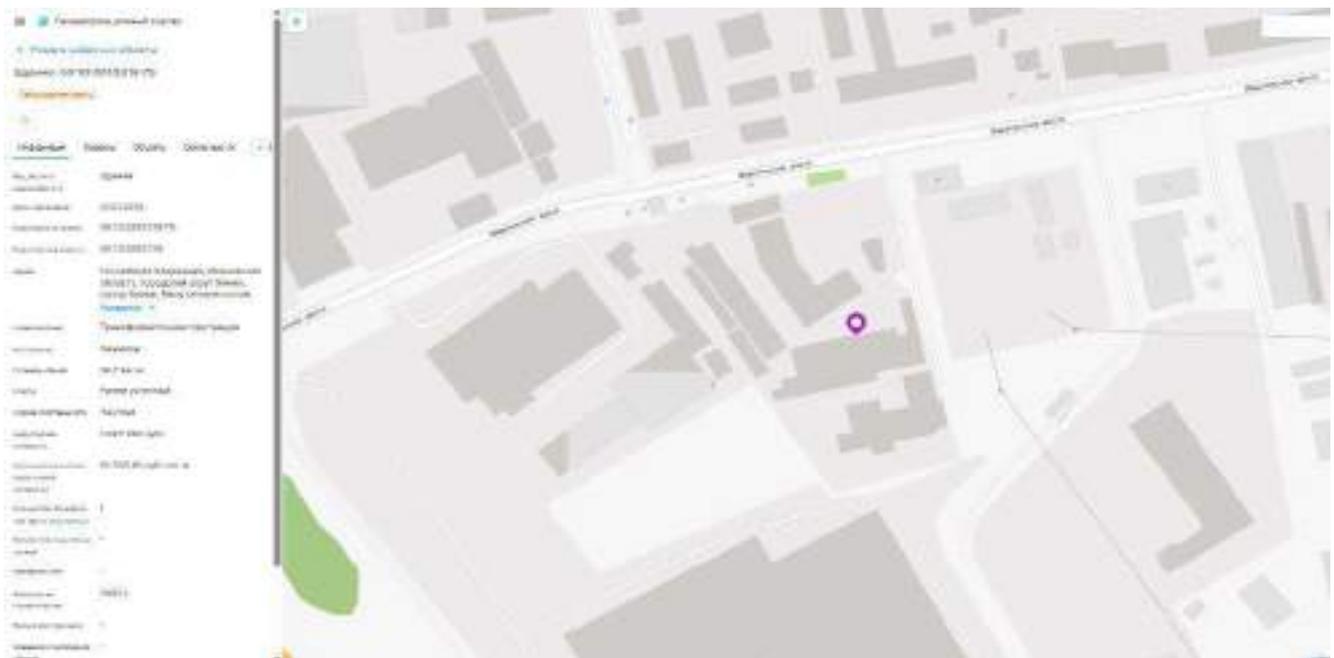


Рисунок 15. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:75
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2023

ДЕЛОТЕНА

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:75
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (метрополитенский)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Бабушкинское шоссе, владение 45, строение 3
Площадь, кв.м	62,7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2002

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1027660,00
Дата определения	01.01.2023
Дата вступления	29.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	211:090-0344
Инвентарный номер	211:090-0344/К
Условный номер	50-50-10/009/2007-259

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:75-50/010/2018-5 от 13.04.2018
---	--

Рисунок 16. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:75
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

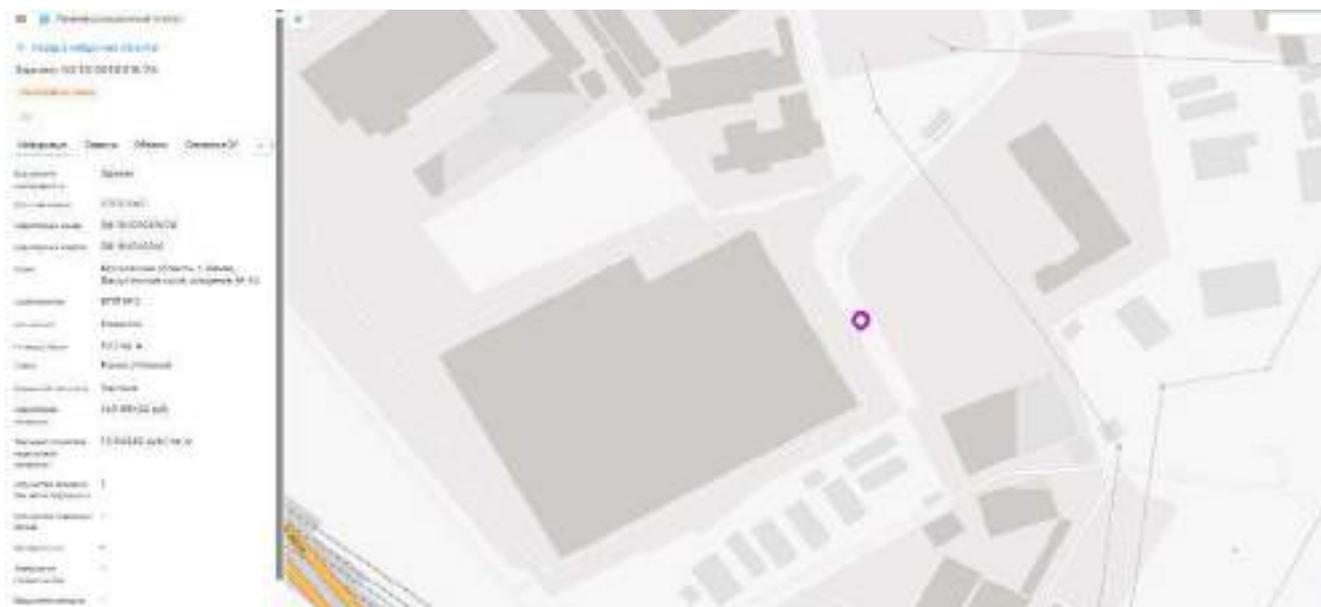


Рисунок 17. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:74
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2023

ДЕЙСТВИЕ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:74
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Химки, Ваулинское шоссе, владение № 4Б
Площадь, кв.м	10.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	145999.62
Дата определения	01.01.2023
Дата вступления	29.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	311:090-5844
Инвентарный номер	311:090-5844/Е
Условный номер	50:10:01:00666:004

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:74-50/010/2018-5 от 13.04.2018
---	--

Рисунок 18. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:74
 Источник информации: данные <https://lk.rostrest.ru>

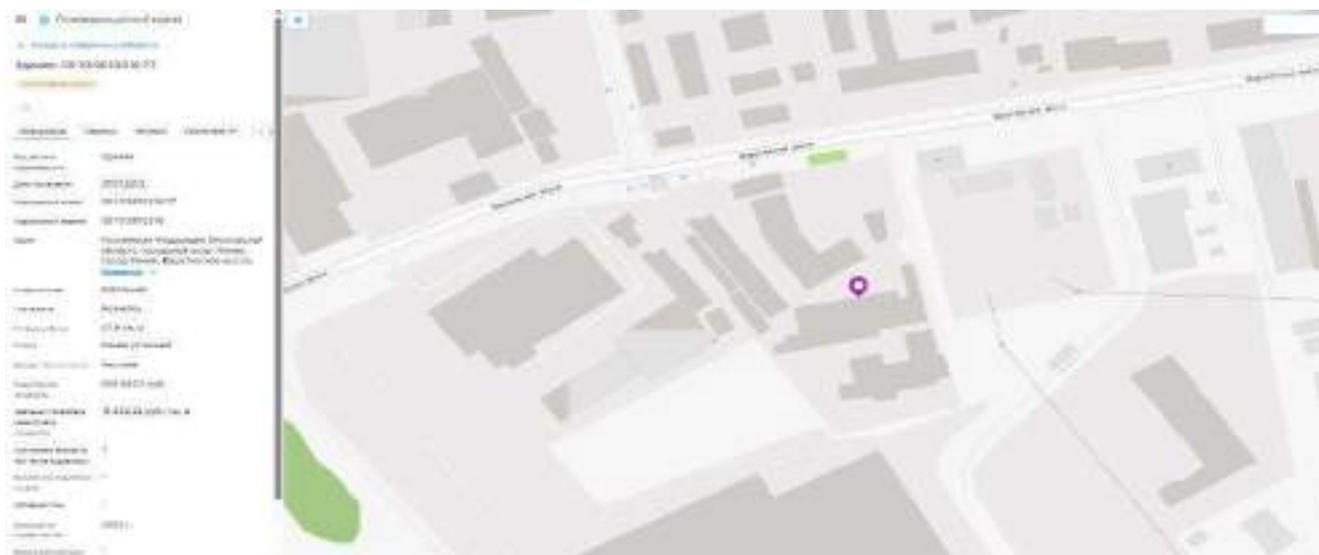


Рисунок 19. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:77
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2023

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:77
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вахутинское шоссе, владения 45, строения 6
Площадь, кв.м	52,9
Назначение	Нежилов
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершенной строительства	2003

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	606942,20
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	311-090-5944
Инвентарный номер	311-090-5944/М
Условный номер	50-50-10/009/0007-029

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:77-50/010/2019-9 от 12.04.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:10:0010316:77-50/215/2022-4 от 27.01.2022

Рисунок 20. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:77
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

Описанные выше здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010316:32.

Таблица 6. Характеристика земельного участка с кадастровым № 50:10:0010316:32

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	50:10:0010316:32
Адрес	Московская область, г. Химки, Ватутинское шоссе, владение 4Б
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих зданий
Площадь, кв. м.	9717
Форма участка	Многоугольная (неправильная)
Кадастровая стоимость, руб.	16 958 205,57
Вид прав	Собственность № 50:10:0010316:32-50/010/2018-Э от 13.04.2018 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС" (ИНН: 5047189640)
Ограничение прав и обременение объектов недвижимости	Не зарегистрировано
	При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки



Рисунок 21. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010316:32
Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Земельный участок

Дата обновления информации: 12.08.2024

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:32
Дата присвоения кадастрового номера	04.10.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Химки, Ватутинское шоссе, владения 4Б
Площадь, кв.м	9717
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации существующих зданий

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	16058205,57
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.01.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:32-50/010/2018-3 от 13.04.2018.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:10:0010316:32-50/216/2020-4 от 11.12.2020.

Рисунок 22. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010316:32
Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

Таблица 7. Общая характеристика объектов недвижимости (нежилые здания)

Общая характеристика	Описание	Описание	Описание	Описание
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:10:0010316:143	50:10:0010316:1175	50:10:0010301:618	50:10:0010316:1176
Наименование	Утепленный склад-холодильник	Административно-бытовое здание	Здание технического центра	Административно-бытовое здание
Адрес	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валутинского шоссе, дом 6А	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валутинского шоссе, строение Б/1	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валутинского шоссе, д. 6, стр. 2	Московская область, городской округ Химки, город Химки, Валутинского шоссе, строение Б/2
Площадь	280	236	51,4	236
Год завершения строительства	2015	2024	2012	2024
Материал стен	Сэндвич-панели, железобетонная конструкция	Быстровозводимый сборно-разборный каркас на фундаменте	Утепленный асбестоцементным листом железный каркас	Быстровозводимый сборно-разборный каркас на фундаменте
Этажность	2 этажа	1 этаж	2 этажа	1 этаж
Коммуникации	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением	Подведены все коммуникации, необходимые для эксплуатации здания, в соответствии с назначением
Отопление	Есть	Нет	Есть	Нет
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047189640			
Номер и дата государственной регистрации	№50:10:0010316:143-50/010/2018-4 от 13.04.2018	№50:10:0010316:1175-50/416/2024-1 от 11.11.2024	№50:10:0010301:618-50/010/2018-3 от 13.04.2018	№50:10:0010316:1176-50/416/2024-1 от 11.11.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда	Аренда	Не зарегистрировано	Аренда



Рисунок 23. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:143
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 30.11.2023

действия ---

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:143
Дата присвоения кадастрового номера	26.12.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутино шоссе, дом 6А
Площадь, кв.м	280
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Смешанные
Год завершения строительства	2015

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3145027.52
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:143-50/010/2018-4 от 13.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50:10:0010316:143-50/001/2019-7 от 09.07.2019
	№ 50:10:0010316:143-50/001/2019-6 от 09.07.2019

Рисунок 24. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:143
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

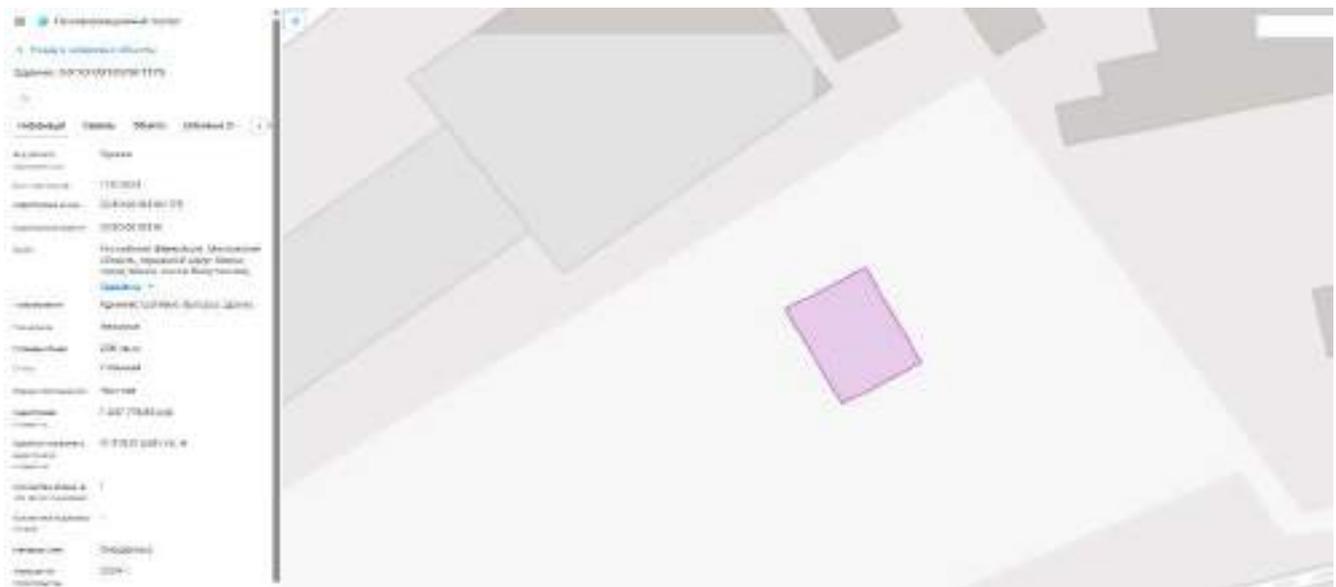


Рисунок 25. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:1175
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 29.11.2024

действие

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:1175
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2024
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городокой округ Истринский, город Истра, шоссе Васькино, строение 6/1
Площадь, кв. м	236
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Смешанный
Год завершения строительства	2024

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	7437778,85
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	20.11.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:1175-50/416/2024-1 от 11.11.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50:10:0010316:1175-50/416/2025-2 от 29.01.2025

Рисунок 26. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:1175
 Источник информации: данные <https://lk.rostreestr.ru>

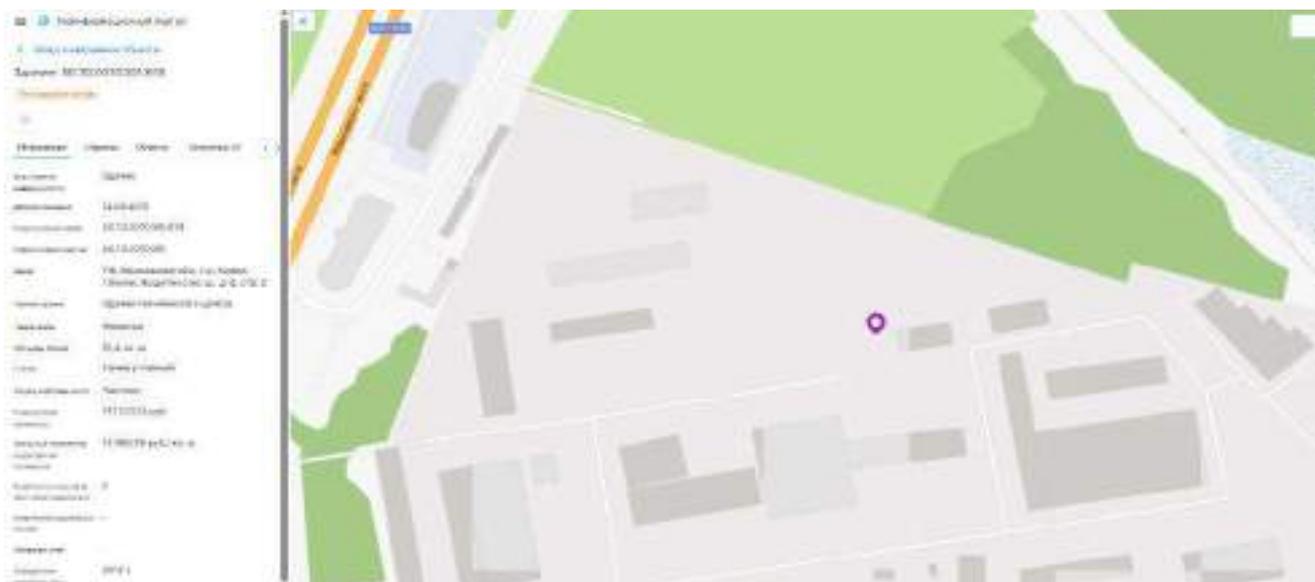


Рисунок 27. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010301:618
 Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 10.06.2024

ДЕЙСТВИЕ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010301:618
Дата присвоения кадастрового номера	12.03.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Рф, Московская обл., г.о. Химки, г.Химки, Водушкинское ш., д. 6, стр. 2
Площадь, кв.м	51,4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	717831,13
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	311:090-10115
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010301:618-50/010/2018-3 от 13.04.2018
--	---

Рисунок 28. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010301:618
 Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>



Рисунок 29. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:1176

Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Здание

Дата обновления информации: 20.11.2024

действие ---

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:1176
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2024
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, шоссе Башутинское, строение 6/2
Площадь, кв. м	236
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Смешанные
Год завершения строительства	2024

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7437778.85
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	20.11.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность: № 50:10:0010316:1176-50/416/2024-1 от 11.11.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда: № 50:10:0010316:1176-50/416/2025-2 от 29.01.2025
	№ 50:10:0010316:1176-50/416/2025-3 от 29.01.2025

Рисунок 30. Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0010316:1176

Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

Описанные выше здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010316:1156.

Таблица 8. Характеристика земельного участка с кадастровым № 50:10:0010316:1156

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	50:10:0010316:1156
Адрес	Московская область, г. Химки, Вашиутинское шоссе, д. 6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального, административного и складского назначения, предназначенных для производства продуктов питания
Площадь, кв. м.	3242 +/-20
Форма участка	Многоугольная (неправильная)
Кадастровая стоимость, руб.	14 779 856,54
Вид прав	Собственность № 50:10:0010316:1156-50/215/2021-1 от 21.10.2021г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС" (ИНН: 5047189640)
Ограничение прав и обременение объектов недвижимости	Не зарегистрировано
	При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект недвижимости

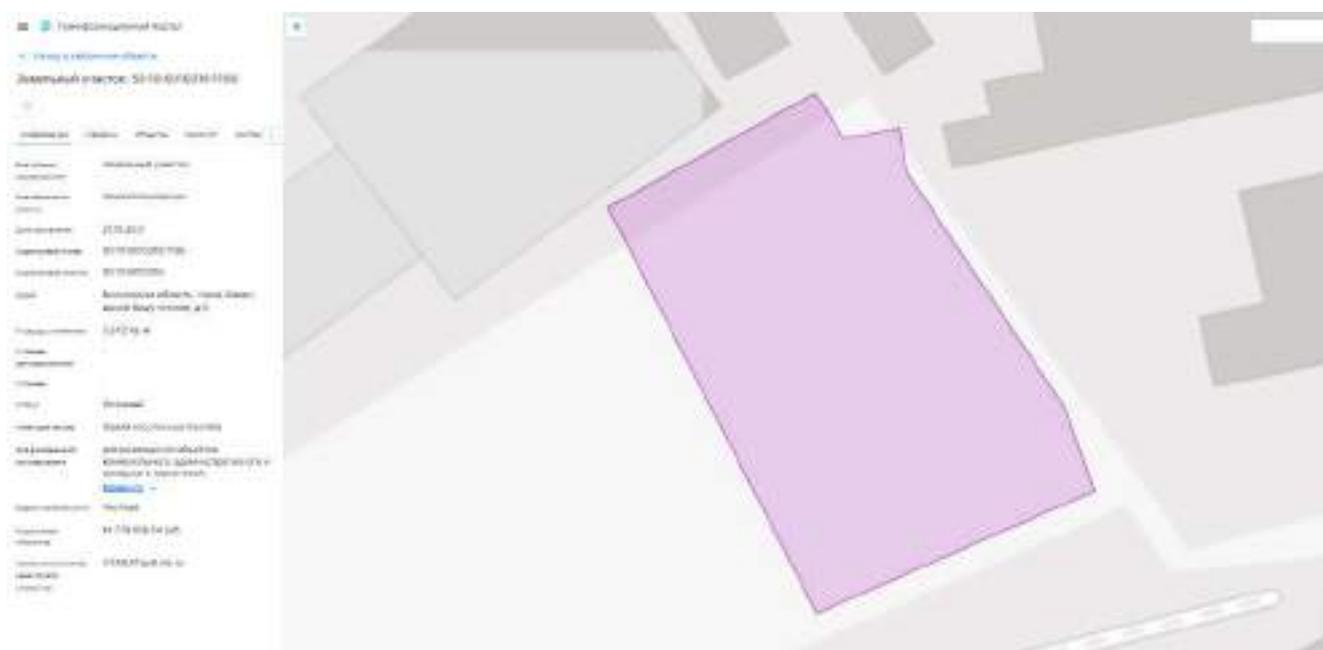


Рисунок 31. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010316:1156
Источник информации: данные <https://nspd.gov.ru>

Земельный участок

Дата обновления информации: 20.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010316:1156
Дата присвоения кадастрового номера	21.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, город Химки, шоссе Вашутинское, д 6
Площадь, кв.м	3242
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов коммунального, административного и складского назначения, предназначенных для производства продуктов питания

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14779856.54
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:10:0010316:1156-50/215/2021-1 от 21.10.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 50:10:0010316:1156-50/416/2025-4 от 29.01.2025

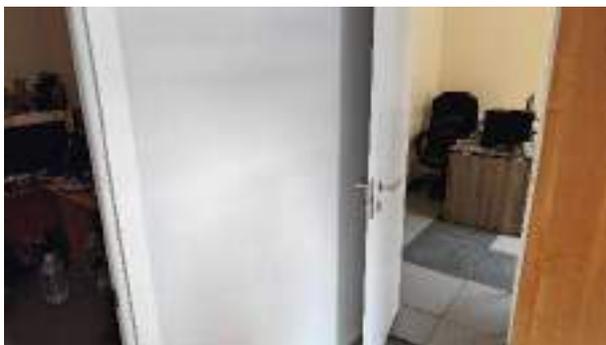
Рисунок 32. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010316:1156
Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru>

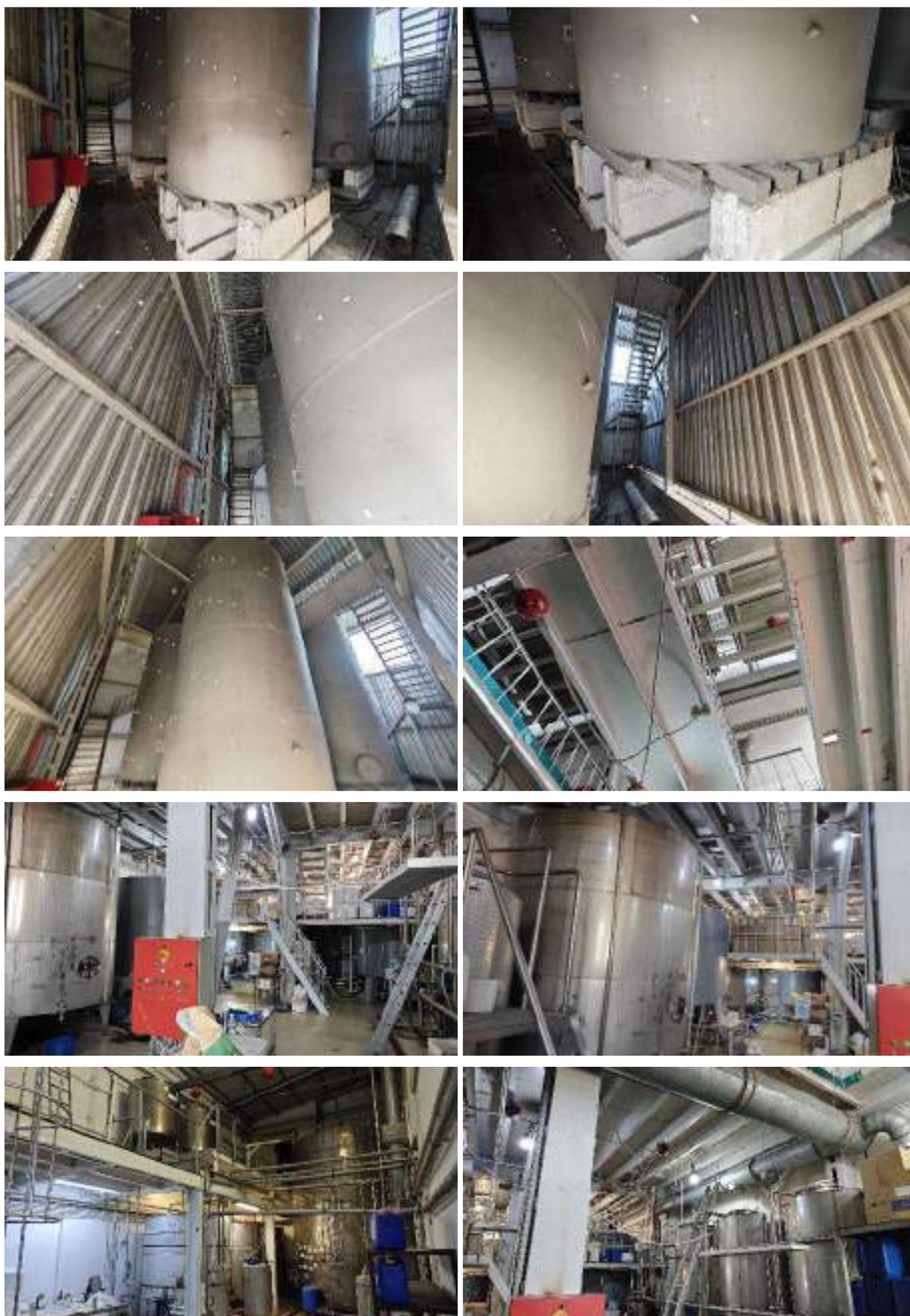
Фотографии объектов недвижимого имущества – производственно-складского комплекса, в составе 14 объектов капитального строительства, расположенных на двух смежных земельных участках















Характеристика местоположения объектов недвижимости

Объекты недвижимого имущества (производственно-складской комплекс, в составе 14 объектов капитального строительства, расположенных на двух смежных земельных участках) расположены по адресу: Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б и д. 6.

Химки ¹ — город в Московской области России, один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 256 684 жителей (2024). Химки — часть Московской агломерации.

Город областного подчинения, административный центр городского округа Химки. В 1940—1960 и 1965—2005 годах был центром Химкинского района.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BE%D0%BB%D0%BA%D0%98>

Химки — третий по населению подмосковный город после Балашихи (530 311 чел.) и Подольска (312 911 человек). Второй город Московской области по площади территории после Домодедова.

Ближайшие города: Долгопрудный, Лобня, Москва (Зеленоградский, Северо-Западный и Северный административные округа Москвы). Граничит с Дмитровским и Левобережным районами, районами Ховрино, Северное Тушино, Савелки города Москвы.

Через город проходит Ленинградское шоссе. В городе располагается аэропорт Шереметьево. Расположен на берегу канала имени Москвы. По территории города и городского округа протекают реки Химка, Сходня, Горетовка, река Клязьма. Помимо канала имени Москвы, в Химки заходят воды Химкинского и Клязьминского водохранилищ.

Промышленность

- НПО «Энергомаш» имени академика В. П. Глушко — разработка и выпуск ракетных двигателей большой мощности, в том числе РД-180, поставляемых в США для первой ступени РН Атлас-5.
- МКБ «Факел» имени академика П. Д. Грушина — разработка зенитных ракетных систем.
- Научно-производственное объединение имени С. А. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения.

Строительство

Химки — один из самых застраиваемых районов Подмосковья. По итогам 2016 года Химки стали первыми в рейтинге муниципалитетов Московской области по вводу строительных объектов. В 2016 году здесь было введено 390 тысяч м² жилья. На начало 2017 года в стадии строительства находятся 28 жилых комплексов.

Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ритейлера IKEA, который впоследствии стал частью торгового комплекса Мега. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Auchan, строительный магазин ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М.Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

До 2022 года в городе работали магазины торговых сетей: IKEA, Мега, Auchan, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ex: Перекресток, Снежная королева), М.Видео, Му-му, Монетка, Патёрочка, Рольф, Гранд, Эльдorado, Евросеть, Leroy Merlin, Магнит, Азбука вкуса.

Связь

Фиксированные услуги связи предоставляют следующие операторы: «Ростелеком» — Домолиния™, «Центел» — Qwest.ru™, «Евразия Телеком Ру», «Комкор», «ЛайфЛинк», «Кантри Телеком», «БИГ Телеком», «Инфолайн», «Облтелеком», «Телинком», «Телекор», «Билайн», «Миграф», «МОИКС», «Связь Сервис Интернешнл», «Диджитал Нетворк», «ТелинТел».

Услуги мобильной связи предоставляют операторы: МТС, МегаФон, Билайн, Теле2, Скай Линк, Yota.

Энергетика

На территории городского округа Химки расположены следующие энергетические объекты:

- ПС-156 «Химки»
- ПС-444 «Бутаково»
- ПС-455 «Лобаново»
- ПС-671 «Старбеево»
- ПС-688 «Планерная»
- ПС-800 «Аэропорт»
- ПС-840 «Омега»

Альтернативная энергетика

В январе 2017 объявлено о проекте по созданию «Центра альтернативной энергетики». Центр будет создан на базе дилерского центра Юнисоо в рамках государственно-частного партнёрства между компанией Unisaw Group и администрацией городского округа Химки. Проект рассчитан на 3 года. В разработке проекта центра принимает участие Борис Уборевич-Боровский и архитектурная студия UBdesign.

Транспорт

Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург и Главный ход Октябрьской железной дороги (Санкт-Петербург — Москва) с пятью остановочными пунктами:

- платформа Левобережная
- станция Химки
- платформа Подрезково
- станция Скодня
- платформа Фирсановская

Кроме того, через Химкинский лес начата прокладка новой скоростной трассы Москва — Санкт-Петербург, вызвавшая бурные споры и акции протеста экологов. 26 августа 2010 года Медведев поручил приостановить строительство трассы. 23 декабря 2014 года был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево.

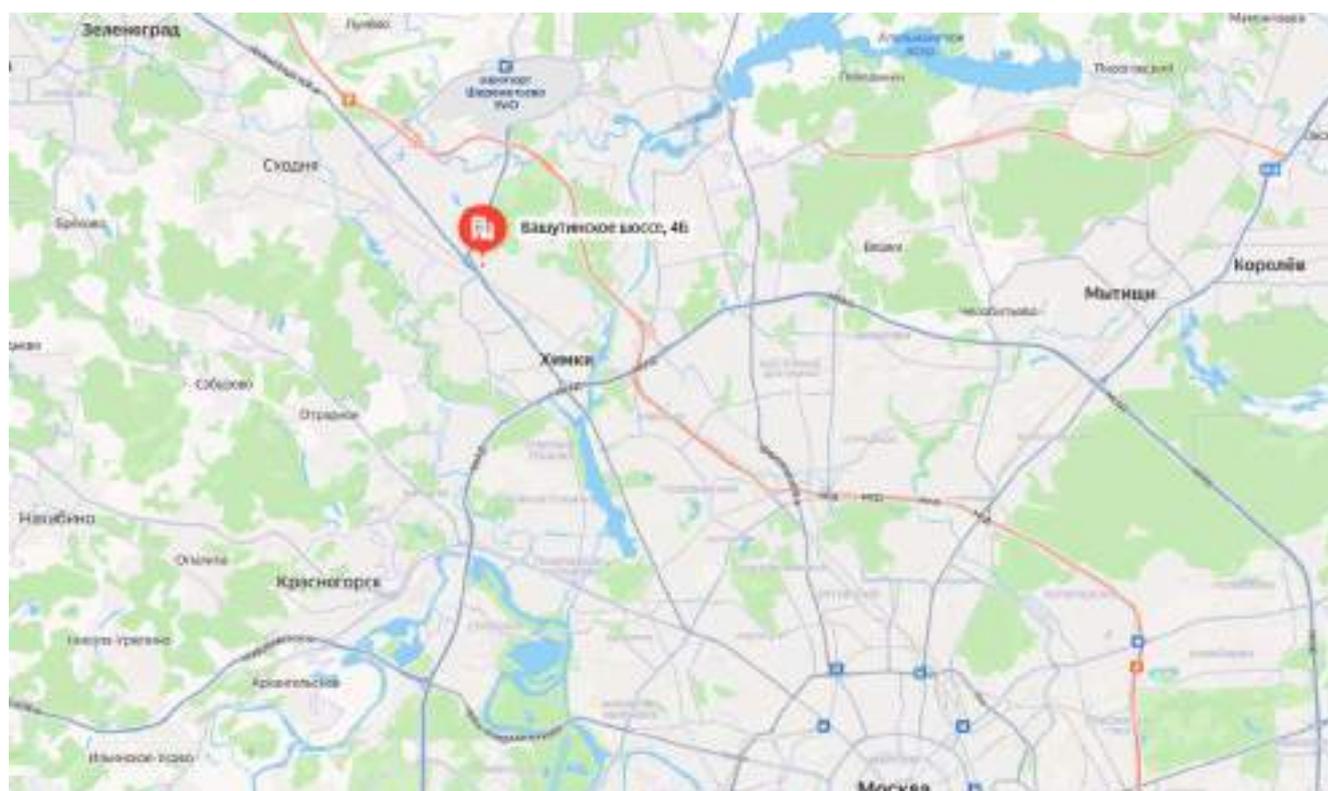
Город соединён автобусным и троллейбусным сообщением с Москвой. Городская черта города Химки окружает территорию аэропорта Шереметьево с одноимённой железнодорожной станцией Савеловского направления.

Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва (вкл. Зеленоградский АО), Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.

Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки. Здесь останавливаются как регулярные электропоезда пригородного направления Октябрьской железной дороги, так и скоростные электропоезда Ласточка, следующие в Зеленоград и Тверь.

Город является одним из трёх населённых пунктов Московской области, имеющими троллейбусную систему (вместе с Подольском и Видным). Движение троллейбусов открыто в 1997 году. В настоящее время эксплуатируются 3 маршрута троллейбуса — № 1 от улицы Дружбы до стадиона «Родина» № 202 от улицы Дружбы до станции метро «Планерная» и № 203 от стадиона «Родина» до станции метро «Планерная». Движение обслуживает МУП «Химкиэлектротранс».

По территории города осуществляют движение как внутригородские и пригородные маршруты, так и междугородние (в другие города и районы области, в Москву, а также маршруты, проходящие из других городов в столицу).



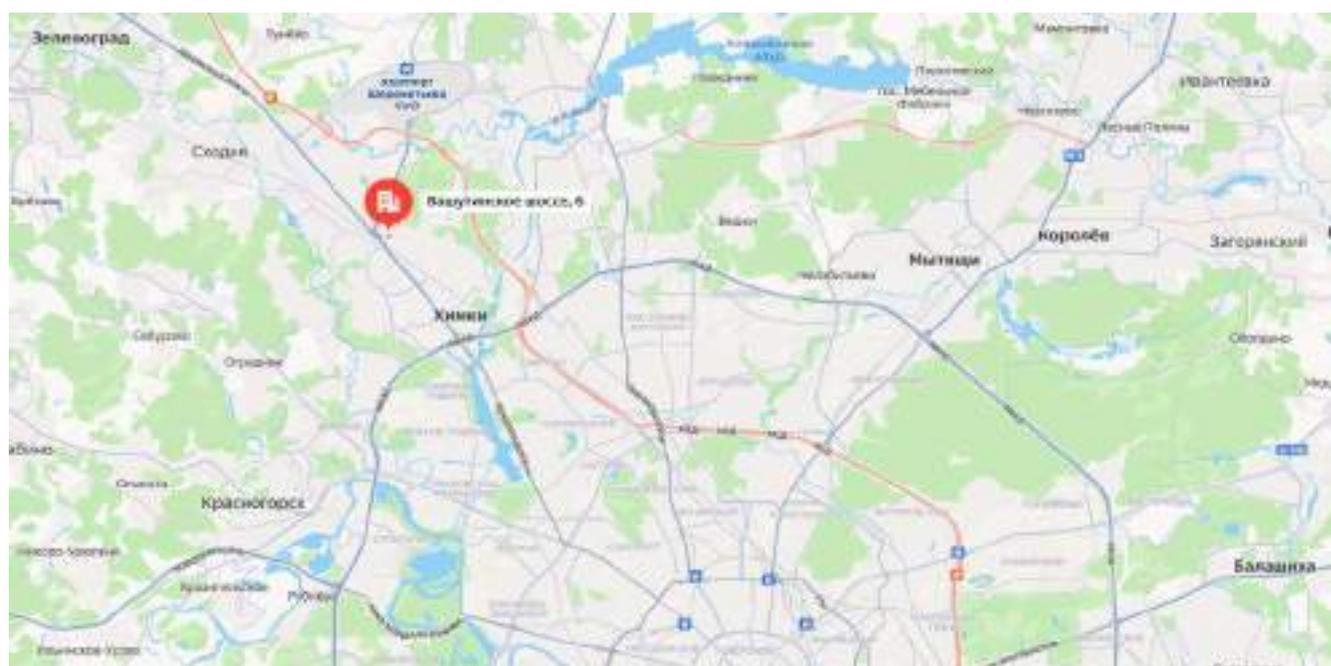


Рисунок 33. Местоположение объектов недвижимости на фрагменте карты Московской области
Источник информации: данные <https://yandex.ru/maps>

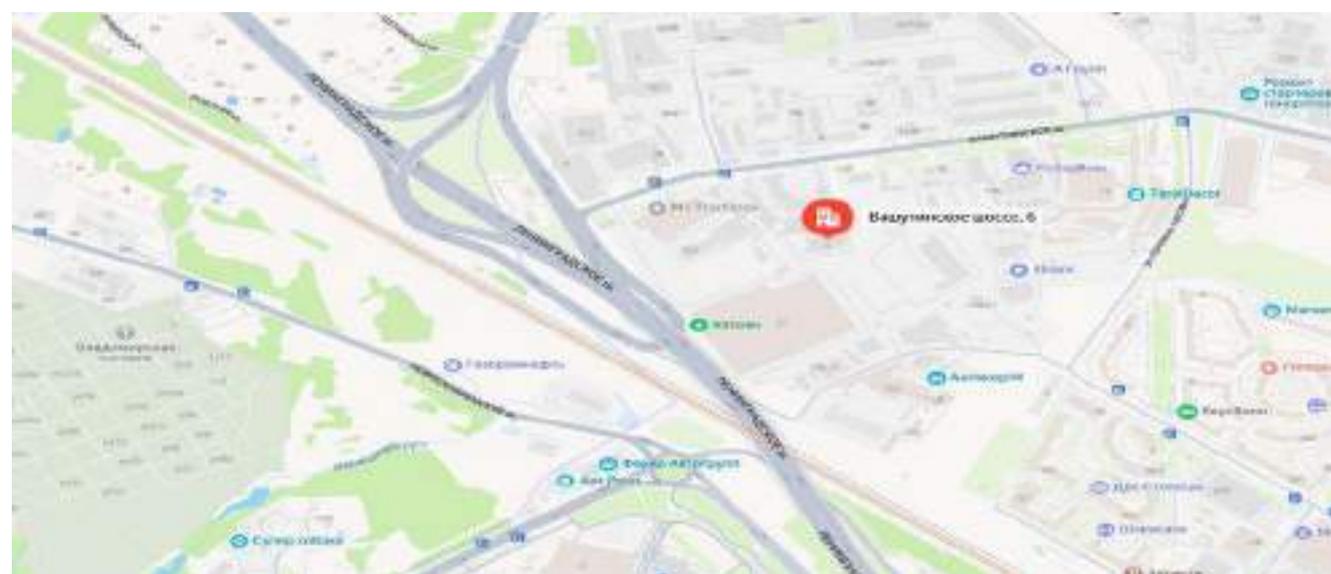
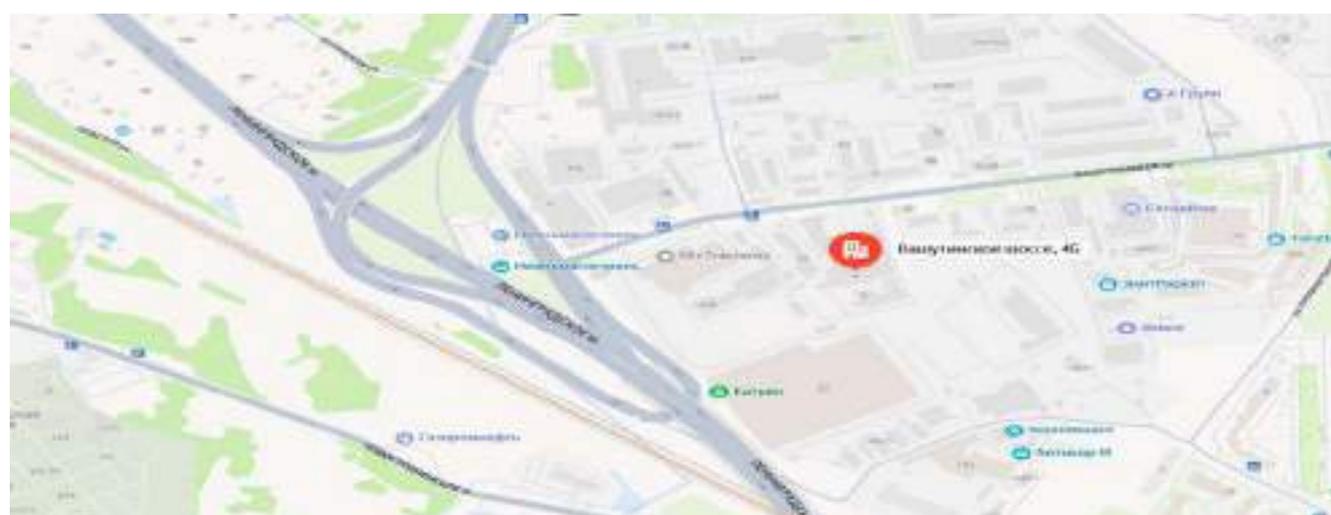


Рисунок 32. Местоположение объектов недвижимости на фрагменте карты г. Химки.
Источник: <https://yandex.ru/maps>



Рисунок 1. Локальное местоположение объектов недвижимости.
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Структура имущества и источники его формирования

Приведенный ниже анализ финансового состояния ООО "ДАРУС" выполнен за период с 01.01.2022 по 31.12.2024 г.

Таблица 9. Структура бухгалтерского баланса (Вертикальный анализ)

Наименование показателя	Код стр.	в % к валюте баланса	
		на начало анализируемого периода (01.01.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)
Актив			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы (04,05)	1110	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	1120	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	1140	0,00%	0,00%
Основные средства	1150	34,18%	45,46%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,00%	0,00%
Финансовые вложения	1170	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,00%	0,00%
ИТОГО по разделу I.	1100	34,18%	45,46%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Задолженности	1210	16,46%	1,73%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1,08%	2,66%
Дебиторская задолженность	1230	34,81%	47,18%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4,41%	2,08%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0,06%	0,88%
Прочие оборотные активы	1260	9,00%	0,00%
ИТОГО по разделу II.	1200	65,82%	54,54%
БАЛАНС	1600	100,00%	100,00%
Пассив			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	17,45%	8,24%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	29,31%	0,00%
Резервный капитал	1360	0,00%	0,00%
Капитал и резервы	1370	0,24%	-1,77%
ИТОГО по разделу III.	1300	47,00%	6,47%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные заемные средства	1410	0,00%	0,68%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	1430	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	1450	0,00%	0,00%
ИТОГО по разделу IV.	1400	0,00%	0,68%
VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ			
Краткосрочные заемные средства	1510	0,34%	0,08%
Кредиторская задолженность	1520	52,66%	92,77%
Доходы будущих периодов	1530	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	1540	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	1550	0,00%	0,00%
ИТОГО по разделу V.	1500	53,00%	92,85%
БАЛАНС	1700	100,00%	100,00%

Обзор результатов деятельности организации

Основные финансовые результаты деятельности ООО "ДАРУС" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Таблица 10. Основные финансовые результаты

Наименование показателя	Код стр.	31.12.22 г.	31.12.23 г.	31.12.24 г.
Выручка	2110	16 183	26 409	39 049
Себестоимость продаж	2120	16 470	24 730	34 102
Валовая прибыль (убыток)	2100	(287)	1 679	4 947
Коммерческие расходы	2210	-	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-	69
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(287)	1 679	4 878
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	-	-	-
Проценты к уплате	2330	-	-	-
Прочие доходы	2340	0	0	288
Прочие расходы	2350	356	4 063	5 107
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(643)	(2 384)	59
Текущий налог на прибыль	2410	-	-	(20)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-	-
Прочее	2460	-	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	(643)	(2 384)	39

На 31 декабря 2024 года чистая прибыль ООО "ДАРУС" имеет положительное значение (прибыль): 39 тыс. руб.

Анализ платежеспособности, финансовой устойчивости и деловой активности

Учитывая множественность показателей финансового состояния и различия в уровне рекомендуемых значений, Оценщик произвел балльную оценку финансового состояния Организации. Методика расчетов приведена в таблице ниже.

Таблица 11. Методика расчета показателей финансового состояния Организации

№ п/п	Наименование показателя	Способ расчета	Нормальное ограничение	Пояснения
Финансовые коэффициенты платежеспособности				
1	Коэффициент абсолютной ликвидности	$L_1 = \frac{\text{Денежные средства} + \text{КФВ}}{\text{Текущие обязательства}}$	$L_1 > 0,1 - 0,7$	Показывает, какую часть текущей краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее время за счет движимых средств и приравненных к ним финансовых вложений
2	Коэффициент срочной ликвидности	$L_2 = \frac{\text{Денежные средства} + \text{КФВ} + \text{КДЗ}}{\text{Текущие обязательства}}$	Допустимое 0,7 + 0,8; Желательно $L_2 > 1$	Показывает, какая часть краткосрочных обязательств организации может быть немедленно погашена за счет движимых средств, средств в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по расчетам
3	Коэффициент текущей ликвидности	$L_3 = \frac{\text{Оборотные активы}}{\text{Текущие обязательства}}$	Необходимое значение 1,5; оптимальное $L_3 > 2,0 + 3,5$	Показывает, какую часть текущих обязательств по кредитам и расчетам можно погасить, мобилизовав все оборотные средства

№ п/п	Наименование показателя	Способ расчета	Нормальные ограничения	Пояснения
4	Доля оборотных средств в активах	$L_4 = \frac{\text{Оборотные активы}}{\text{Валюта баланса}}$	$L_4 > 0,5$	Зависит от отраслевой принадлежности организации
Показатели финансовой устойчивости				
1	Коэффициент обеспеченности собственными средствами	$L_5 = \frac{\text{СК} - \text{Внеоборотные активы}}{\text{Оборотные активы}}$	$L_5 > 0,1$	Характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для ее текущей деятельности
2	Коэффициент финансовой зависимости	$U_1 = \frac{\text{Заемный капитал}}{\text{Собственный капитал}}$	Не выше 1,5	Показывает, сколько заемных средств организация привлекла на 1 руб. вложенных в активы собственных средств
3	Коэффициент финансовой независимости (автономии)	$U_2 = \frac{\text{Собственный капитал}}{\text{Валюта баланса}}$	$0,4 < U_2 < 0,6$	Показывает удельный вес собственных средств в общей сумме источников финансирования
4	Коэффициент финансовой устойчивости	$U_3 = \frac{\text{СК} + \text{Долг. обязательства}}{\text{Валюта баланса}}$	$U_3 > 0,6$	Показывает, какая часть активов финансируется за счет устойчивых источников

Источник: Приказ Минэкономразвития РФ № 116 от 01.10.97 г. «Об утверждении Методических рекомендаций по реформе предприятий (организаций)», Л.В. Данилова, Н.А. Нинашвили «Анализ финансовой отчетности». 2-е издание. М.: Дело и Сервис, 2004 г.

Результаты расчетов представлены в таблице ниже.

Таблица 12. Классификация уровня финансового состояния Организации

Показатель	31.12.22 г.		31.12.23 г.		31.12.24 г.	
	Знач.	Балл	Знач.	Балл	Знач.	Балл
Коэффициенты ликвидности						
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	1,4	0,07	1,2	0,03	0,4
Коэффициент срочной ликвидности	1,08	11,0	1,06	11,0	1,02	11,0
Коэффициент текущей ликвидности	1,24	5,2	0,67	0,0	0,58	0,0
Доля оборотных средств в активах	0,66	10,0	0,47	0,4	0,55	10,0
Коэффициенты финансовой устойчивости						
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,71	12,5	0,73	12,5	0,18	2,9
Коэффициент финансовой зависимости	1,12	13,7	2,42	0,0	14,45	0,0
Коэффициент финансовой независимости (автономии)	0,47	7,2	0,29	0,0	0,06	0,0
Коэффициент финансовой устойчивости	0,47	0,0	0,30	0,0	0,07	0,0
Итого		61,0		33,1		24,3
Класс		3		4		4

Таблица 13. Границы классов организаций согласно критериям оценки финансового состояния

№ п/п	Показатели финансового состояния	Условия снижения критерия	Границы классов согласно критериям				
			1-й класс	2-й класс	3-й класс	4-й класс	5-й класс
1	Коэффициент абсолютной ликвидности	За каждые 0,01 пункта снижения снимается по 0,3 балла	0,70 и более → 14 баллов	0,69+0,50 → от 13,8 до 10 баллов	0,49+0,30 → от 9,8 до 6 баллов	0,29+0,10 → от 5,8 до 2 баллов	Менее 0,10 → от 1,8 до 0 баллов
2	Коэффициент срочной ликвидности	За каждые 0,01 пункта снижения снимается по 0,2 балла	1 и более → 11 баллов	0,99+0,80 → от 10,8 до 7 баллов	0,79+0,70 → от 6,8 до 5 баллов	0,69+0,60 → от 4,8 до 3 баллов	0,59 и менее → от 2,8 до 0 баллов

№ п/п	Показатели финансового состояния	Условия снижения критерия	Границы классов согласно критериям				
			1-й класс	2-й класс	3-й класс	4-й класс	5-й класс
3	Квадрат текущей ликвидности	За каждые 0,01 пункта снижения снимается по 0,3 балла	2 и более → 20 баллов; 1,70÷2,00 → 19 баллов	1,69÷1,50 → от 18,7 до 13 баллов	1,49÷1,30 → от 12,7 до 7 баллов	1,29÷1,00 → от 6,7 до 1 балла	0,99 и менее → от 0,7 до 0 баллов
4	Доля оборотных средств в активах	За каждые 0,01 пункта снижения снимается по 0,3 балла	0,5 и более → 10 баллов	0,49÷0,40 → от 9 до 7 баллов	0,39÷0,30 → от 6,5 до 4 баллов	0,29÷0,20 → от 3,5 до 1 балла	Менее 0,20 → от 0,5 до 0 баллов
5	Квадрат обеспеченности собственными средствами	За каждые 0,01 пункта снижения снимается по 0,3 балла	0,5 и более → 12,5 балла	0,49÷0,40 → от 12,2 до 9,5 балла	0,39÷0,20 → от 9,2 до 3,5 балла	0,19÷0,10 → от 3,2 до 0,5 балла	Менее 0,10 → от 0,2 до 0 баллов
6	Квадрат капитализации	За каждые 0,01 пункта повышения снимается по 0,3 балла	Меньше 0,7 → 17,5 баллов; 1,0÷0,7 → 17,1÷17,4 балла	1,01÷1,22 → от 17,0 до 10,7 балла	1,23÷1,44 → от 10,4 до 4,1 балла	1,45÷1,56 → от 3,8 до 0,5 балла	1,57 и более → от 0,2 до 0 баллов
7	Квадрат финансовой независимости	За каждые 0,01 пункта снижения снимается по 0,4 балла	0,50÷0,60 и более → 9÷10 баллов	0,49÷0,45 → от 8 до 6,4 балла	0,44÷0,40 → от 6 до 4,4 балла	0,39÷0,31 → от 4 до 0,8 балла	0,30 и менее → от 0,4 до 0 баллов
8	Квадрат финансовой устойчивости	За каждые 0,1 пункта снижения снимается по 1 баллу	0,80 и более → 5 баллов	0,79÷0,70 → 4 балла	0,69÷0,60 → 3 балла	0,59÷0,50 → 2 балла	0,49 и менее → от 1 до 0 баллов
	Границы классов	...	100÷97,6 балла	93,5÷67,6 балла	64,4÷37 баллов	33,8÷10,8 балла	7,6÷0 баллов

Источник: Л.В. Дюцова, Н.А. Никифорова «Анализ финансовой отчетности», 2-е издание, М.: «Дело и сервис» 2004 (<https://rambler.org/text/78/058/71348.php>)

1-й класс – это организации с абсолютной финансовой устойчивостью и абсолютно платежеспособные. Это организации, имеющие рациональную структуру имущества и его источников и, как правило, довольно прибыльные.

2-й класс – это организации нормального финансового состояния. Их финансовые показатели в целом находятся очень близко к оптимальным, по отдельным коэффициентам допущено некоторое отставание. Это обычно рентабельные организации.

3-й класс – это организации, финансовое состояние которых можно оценить как среднее.

4-й класс – это организации с неустойчивым финансовым состоянием. При взаимоотношениях с ними имеется определенный финансовый риск. Прибыль у таких организаций, как правило отсутствует вовсе или очень незначительная, достаточная для обязательных платежей в бюджет.

5-й класс – это организации с кризисным финансовым состоянием. Они неплатежеспособные и абсолютно неустойчивые с финансовой точки зрения. Эти предприятия убыточные.

Проведение балльной оценки финансового состояния Организации показало, что по состоянию на 31.12.2024 г. Общество относится к 4-му классу.

Прогнозные данные

Прогнозные данные, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, Заказчиком не предоставлены.

Выводы

- ✓ Проведенный анализ деятельности Организации позволил Оценщику сделать следующие выводы:
- ✓ За период с 2022 – по декабрь 2024 гг. валюта баланса Организации увеличилась на 66 030 тыс. руб. Это произошло, в основном, за счет существенного увеличения суммы основных средств и роста дебиторской задолженности.
- ✓ По состоянию на 31.12.2024 г. зафиксирована чистая прибыль в размере 39 тыс. руб.
- ✓ Проведение балльной оценки финансового состояния Организации показало, что по состоянию на дату оценки Общество относится к 4-му классу компаний по уровню финансового состояния. 4-й класс – это организации с неустойчивым финансовым состоянием. При взаимоотношениях с ними имеется определенный финансовый риск. Прибыль у таких организаций, как правило отсутствует вовсе или очень незначительная, недостаточная для обязательных платежей в бюджет.

РАЗДЕЛ Б. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Б.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

О текущей ситуации в российской экономике в мае 2025 года²

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.
2. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на -2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.
3. Рост объема строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +5,5% г/г.
4. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на -4,5% г/г.
5. В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.
6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

8. На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

²https://www.economy.gov.ru/material/file/efc74ceb77d01066780c761772674e45/fo_teknicheskoy_situatsii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-март 2025	апр. 2025	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,6	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	6,4	4,1	6,3	6,2	6,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,3	2,9	1,6	2,1
Строительство	6,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7
Оптовая торговля	-3,3	-7,8	-2,2	-2,1	-0,0	-4,7	1,9	6,9	6,6	3,8	8,1	11,7	16,0	17,3	23,2	12,9	-12,0
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	8,1	6,0	7,8	9,9	8,0	16,5	12,8	10,7	-2,4
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	6,0	6,9	6,8	7,9	7,7	0,2
Общественное питание	6,3	11,4	6,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	18,7	13,9	18,5	12,4	19,9	13,9
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,9	-0,8	1,9	0,0	-2,5	-1,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводов)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	6,7	-	-	-	7,4	4,9	6,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,8
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	8,0	0,2	2,2	4,8	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	6,1	6,4	6,2	-0,5
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1
Обрабатывающее производство	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,5	3,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,9
Индекс потребительских цен	10,1	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	8,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	28,9	10,4	-6,7	-7,7
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	8,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	58,1	23,1	-16,5	-28,2
Обрабатывающее производство	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3
в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-март 2025	апр. 2025	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	5,7	3,0	8,1	7,6	11,0	8,2	6,5	8,7	11,4	1,9
Номинальная заработная плата рублей	93 692 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 696	98 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 054	83 694	70 639	73 534	85 776
в % к соответствующему периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	14,1
Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	4,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,6	6,1	7,1	5,2	4,1	4,5
Численность рабочей силы в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,6	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,8
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,6	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,6
Численность занятых в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,6
Численность безработных в % к соответствующему периоду предыдущего года	-16,3	-17,5	-2,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-16,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,5
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,8
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	81,4	81,6	81,5	81,3	81,4	81,3	81,2	81,3	81,5	81,3	81,3	81,2	80,8	80,9	80,9	81,7	80,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,1	3,2	3,5
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ в мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.² в январе – апреле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-май 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	яно. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	3,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,3	5,4	4,3	5,1	5,4	6,2	-0,5	1,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-5,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,6	-1,8	0,4	-1,9	-0,3	-1,8	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	8,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,0	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	0,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-6,9	-4,8	-4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающее производство	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	16,7	6,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	1,3
пищевая промышленность, в т.ч.	-1,1	-1,6	-0,7	-1,8	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,3	5,3	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,9	-2,6	-0,6	-0,3	-0,7	-1,8	1,7	3,5	1,9	1,3	5,8	5,9	5,6	3,4	9,2	6,4	3,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	1,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,5	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	6,2	-8,9
текстильная промышленность, в т.ч.	-3,3	-3,8	-4,2	-2,9	-4,8	-8,8	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,8
тканые текстильные изделия	1,4	-0,6	1,7	3,8	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-6,7	6,8	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
обувь	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,3	4,0	15,2	10,9	19,0	16,0	12,3	1,1
кожа и изделия из нее	-16,9	-12,7	-9,3	-20,8	-7,1	-25,1	-30,0	-3,3	-17,2	-8,0	-1,5	18,3	15,6	19,3	16,1	16,0	6,6	7,3
лесопромышленный комплекс, в т.ч.	-2,5	-4,9	-2,4	-1,8	-1,8	-2,8	1,5	4,9	3,0	1,9	5,3	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,9	-7,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	6,8	4,2	8,7	-1,8	8,9	12,5	-4,3	-19,0	-10,9
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,3	7,7	0,7	4,8	-4,6	-4,2
бумага и изделия из нее	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-3,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	1,8	2,5	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-4,0	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-4,6
химический комплекс, в т.ч.	3,5	-0,5	3,6	4,8	4,7	2,3	7,7	4,6	5,9	2,9	3,3	6,5	4,3	9,7	6,9	7,8	-5,1	-4,3
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,3	6,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские аппараты	16,0	11,2	18,5	16,1	24,4	4,3	22,8	18,0	25,8	19,3	18,4	11,3	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	1,3
различные и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,8	5,1	8,9	9,4	14,8	10,8	-3,5	3,2
в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-май 25	май 25	апр. 25	I кв. 25	мар. 25	фев. 25	яно. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	I кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,7	-6,3	-5,9	-5,6	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,8	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	1,8
металлургический комплекс, в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	19,8	10,1	6,7	1,6	10,9	14,2	6,4	2,7
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,3	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	32,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	53,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс, в т.ч.	13,3	18,0	6,2	13,9	10,9	13,6	15,5	19,5	26,6	16,2	17,7	25,8	25,0	24,2	44,0	36,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	26,8	29,3	24,5	27,2	30,4	39,4	34,9	50,8	45,4	20,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,6	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,8	12,2	23,6	15,9	24,4	35,6	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	1,6	17,9	7,7	-2,9	-3,7
автомобильные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-37,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	62,7	55,8	30,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,5	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства, в т.ч.	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,8	1,0	18,9	6,2	-4,7	6,6
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,1	11,5	23,6	25,3	13,4	-14,3	13,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,6	9,4	8,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	8,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,9	0,7	5,0	3,4	15,8	1,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,8	-8,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,8	0,8	1,0	0,2	-8,5	-8,5	6,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,8	0,3	1,6	4,0	-0,5	-6,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

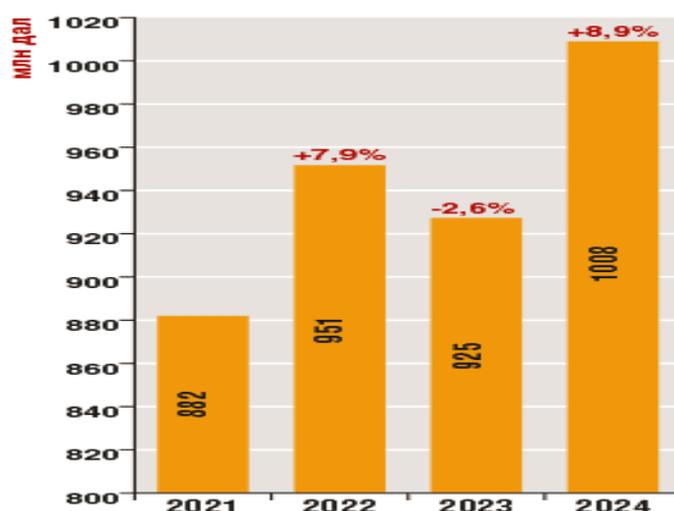
6.2. Анализ отрасли, в которой функционирует предприятие

Российский рынок безалкогольных напитков. Итоги 2024 года.

Рынок безалкогольных напитков в России находится на стадии роста, постепенно преодолевая вызовы, связанные с импортозамещением и оптимизацией производственных процессов. Компании инвестируют в строительство новых заводов, расширяют ассортимент и налаживают сотрудничество с партнерами из дружественных стран.

По данным Росстата, в 2024 году в стране было произведено более одного миллиарда декалитров безалкогольных напитков* (квас, лимонады, энергетические напитки, сиропы, сокоосодержащие, морсовы и прочие напитки). По сравнению с 2023 годом этот показатель вырос на 8,9 % (рис. 1).

Рисунок 1. ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА БЕЗАЛКОГОЛЬНЫХ НАПИТКОВ В 2021–2024 ГГ., дал



Производство безалкогольных напитков в России сконцентрировано в Центральном федеральном округе. В 2024 году объем выпуска в округе вырос на 9,5 % и достиг 418 млн декалитров. Основными производителями здесь являются Москва и Московская область, где расположены заводы крупнейших участников рынка. Приволжский федеральный округ нарастил объем производства на 12,8 % относительно 2023 года. Стоит отметить, что это наибольший прирост в тройке лидеров. За прошедший год в округе произвели практически 149 млн декалитров безалкогольных напитков. В Сибирском федеральном округе также наблюдался рост на 9,2 %. В 2024 году объем составил 107 млн декалитров (рис. 2).

Рисунок 2. СТРУКТУРА ПРОИЗВОДСТВА БЕЗАЛКОГОЛЬНЫХ НАПИТКОВ В 2024 ГОДУ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ



В целом практически во всех регионах России в прошедшем году отмечался рост производства безалкогольных напитков. Снижение зафиксировано лишь в Уральском федеральном округе, который занимает шестое место по объемам производства в стране. Здесь произвели 62 млн декалитров напитков — на 3,8 % меньше, чем годом ранее.

Наибольший объем приходится на напитки безалкогольные с добавками** — 550 млн декалитров, что составляет порядка 55 % от всех безалкогольных напитков. Относительно 2023 года объемы производства этой позиции практически не изменились (рис. 3).

Рисунок 3. СТРУКТУРА ПРОИЗВОДСТВА БЕЗАЛКОГОЛЬНЫХ НАПИТКОВ



Напитки на ароматизаторах*** занимают значительную долю рынка. Они составляют большую часть всех напитков с добавками. Для придания вкуса и аромата в большинстве случаев используются искусственные или идентичные натуральным ароматизаторы, а в качестве основы применяется вода различной степени газированности. К этой категории относятся, например, такие напитки, как «Дюшес», «Крем-сода» и другие. Процесс производства таких напитков включает внесение в основу, состоящую из белого сахарного сиропа, различных ингредиентов: ароматизаторов, красителей, пищевых кислот и других компонентов.

В 2024 году произвели 476 млн декалитров напитков на ароматизаторах, что составляет порядка 86 % от общего объема в сегменте. Производство относительно 2023 года увеличилось на 4,8 %. Еще около 10 % в общем объеме занимают напитки на минеральной воде. По итогам года их произвели 54 млн декалитров, на 2,7 % больше, чем годом ранее. На остальные категории пришлось менее 5 % процентов от всего объема.

Лидирующими регионами по производству напитков на ароматизаторах являются Центральный, Приволжский и Сибирский федеральные округа. От общего объема здесь производят 22 %, 17,7 % и 15,8 % соответственно. Стоит отметить, что производство этой группы напитков в стране распределено равномерно. На тройку лидеров приходится порядка 55 % от общего объема.

Лидером по производству напитков на ароматизаторах в 2024 году стал Центральный федеральный округ с объемом 104 млн декалитров. Прирост относительно 2023 года составил 2,7 %. Основной объем приходится на Московскую область, где произвели около 68 % от общего объема по округу. Здесь расположены заводы ООО «Мултон Партнерс» (быв. Coca-Cola), ООО «ПепсиКо Холдингс», а также ГК «Черноголовка», которые обеспечивают основное производство. Также значительные объемы выпускают во Владимирской, Тульской, Ярославской и Ивановской областях.

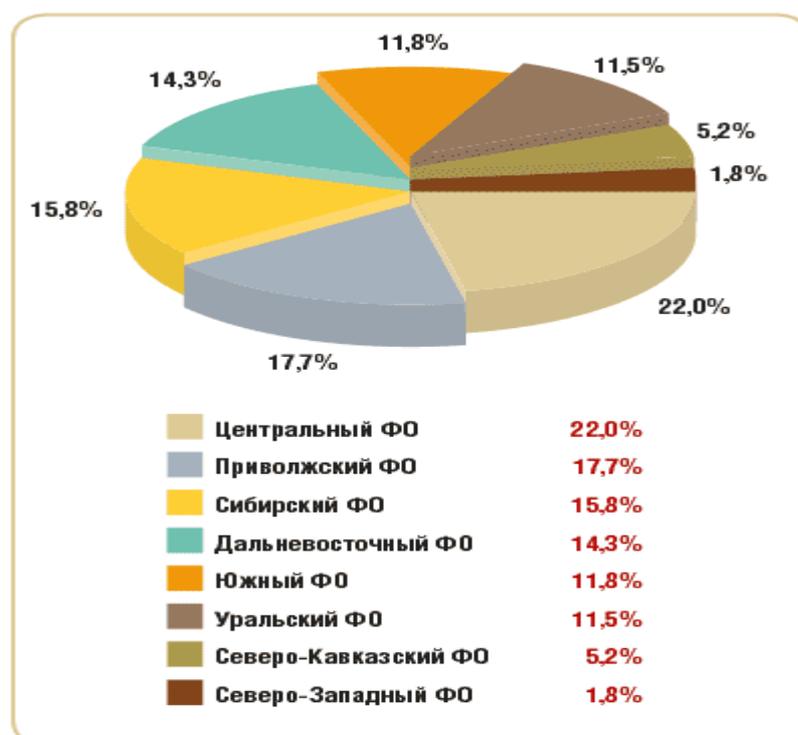
В Приволжском федеральном округе прирост относительно предыдущего года составил 15,8 %. Округ занимает второе место по объемам в стране — 84 млн декалитров. Основные производители здесь — Самарская, Пензенская и Нижегородская области. На эту тройку пришлось около 80 % от общего объема

в округе. Крупнейшими предприятиями, выпускающими напитки на ароматизаторах, являются «Мултон Партнерс» и «ПепсиКо Холдингс», расположенные в Самаре.

Тройку лидеров замыкает Сибирский федеральный округ — 75 млн декалитров. Объем относительно 2023 года практически не изменился. Лидирующими регионами здесь являются Новосибирская область, где производят более половины объема в округе, а также Алтайский и Красноярский края. В сумме на эти регионы приходится 88 % объема.

В Дальневосточном федеральном округе объем производства вырос на 6,8 %. По итогам года здесь выпустили 68 млн декалитров напитков на ароматизаторах. Крупные производители в округе — Еврейская автономная область и Приморский край (рис. 4).

Рисунок 4. СТРУКТУРА ПРОИЗВОДСТВА НАПИТКОВ НА АРОМАТИЗАТОРАХ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ В 2024 ГОДУ



Стоит также рассмотреть напитки безалкогольные прочие, не включенные в другие группы****. На них пришлось около 35 % от общего объема безалкогольных напитков без учета минеральной и питьевой воды. В 2024 году объем производства этой категории достиг 355 млн декалитров. Прирост относительно прошлого года составил 22 % (или 65 млн декалитров).

Производство прочих напитков распределено не так равномерно по субъектам федерации, как производство напитков на ароматизаторах. В этой категории с большим отрывом лидирует Центральный федеральный округ. По итогам года здесь произвели 230 млн декалитров продукции — 65 % от общего объема. Прирост относительно 2023 года составил 17,6 %. Основными производителями в округе традиционно выступают Москва и Московская область, на их долю пришлось 72 % объема. Также в тройку лидеров вошли: Северо-Западный федеральный округ — 11,8 % объема от общего по стране, и Южный федеральный округ — 7,3 %.

Тонизирующие напитки***** — безалкогольные напитки, которые содержат тонизирующие вещества, в том числе растительного происхождения, в количестве, достаточном для обеспечения тонизирующего эффекта на организм человека, за исключением чая, кофе и напитков на их основе. С декабря 2024 года данный вид напитков выделили в отдельную позицию ОКПД 2. За январь-февраль 2025 года произвели порядка 5 млн декалитров этой продукции — 4 % от объема всех безалкогольных напитков.

Российский рынок безалкогольных напитков характеризуется присутствием как крупных международных компаний, адаптировавшихся к новым условиям, так и активным развитием отечественных производителей. В 2024 году значительная доля рынка безалкогольных напитков по-прежнему приходилась на бренды, связанные с Coca-Cola и PepsiCo, которые продолжают свою деятельность под новыми названиями. При этом бренд «Добрый», являющийся российским правопреемником Coca-Cola,

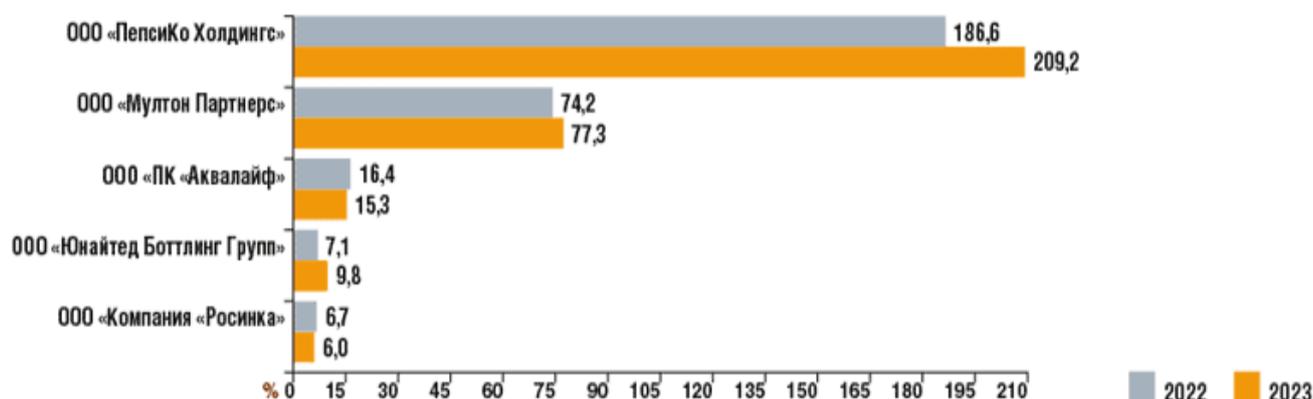
занимал около четверти объема продаж газированных напитков. Также заметно увеличил свои доли рынка российский бренд «Черноголовка».

Лидером по выручке среди производителей безалкогольных напитков в 2023 году стала компания «ПepsiCo Холдингс» с выручкой в 209,2 млрд рублей. Относительно 2022 года прирост составил 12%. Компания выпускает тонизирующие напитки под брендами Adrenaline Rush и Drive, квас «Русский дар», холодный чай Citron, а также воду, соки, молочную продукцию и снеки. В сентябре 2022 года компания прекратила выпуск Pepsi, 7UP и Mountain Dew в России, однако для замены ушедших марок стала производить напитки под брендами Evervess и Frustyle.

Второе место по размеру выручки заняло ООО «Мултон Партнерс». В июне 2022 года компания ООО «Кока-Кола ЭйчБиСи Евразия» заявила о прекращении производства своей продукции в России, а уже в июле сменила название на «Мултон Партнерс» и стала выпускать аналоги «Колы», «Фанты» и «Спрайта» под брендом «Добрый». В 2023 году выручка организации составила 77,3 млрд рублей, увеличившись относительно 2022 года на 4,2%. Компания производит напитки под брендами «Добрый» и Rich, тонизирующие напитки под брендом Bugg, а также воду, кофе и снеки.

Закрывает тройку лидеров ООО ПК «Аквалайф», которое входит в ГК «Черноголовка». Выручка компании составила 15,3 млрд рублей, снизившись относительно 2022 года на 6,8%. «Черноголовка» стала разрабатывать аналог «Колы» еще в середине 2021 года, а в мае 2022-го он уже появился на рынке. За три месяца новый продукт обогнал по продажам «Байкало», на который приходилось 20% от общих продаж компании. Также в 2022 году напитки из «Черноголовки» стали предлагать в KFC, Burger King и на автозаправках. Компания производит напитки под брендами «Черноголовка», Chillout, Fantiola, а также тонизирующие напитки, воду и другие (рис. 5).

Рисунок 5. ТОП-5 ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ БЕЗАЛКОГОЛЬНЫХ НАПИТКОВ ПО ВЫРУЧКЕ В 2023 ГОДУ, млрд руб.



Одним из факторов, повлиявших на рынок напитков, стал рост потребительского спроса, обусловленный аномально жаркой погодой в летние месяцы. Высокие температуры в крупнейших городах России способствовали увеличению продаж таких напитков, как газировка и холодный чай. Продление летнего сезона также положительно сказалось на динамике продаж. Кроме того, рост внутреннего туризма в России стал дополнительным стимулом для увеличения спроса на прохладительные напитки.

Наряду с высоким спросом в последние годы производители столкнулись с ростом цен на сырье, включая концентрированный яблочный сок и сахар, а также с удорожанием упаковки из-за перебоев в поставках и изменениях логистических цепочек. Увеличение стоимости логистики и колебания валютных курсов оказали влияние на себестоимость производства.

Важным фактором стала адаптация российских производителей к уходу иностранных компаний. Они активно налаживали новые торговые связи, закупали необходимые ингредиенты в странах СНГ и изменяли рецептуры напитков, что позволило занять освободившиеся рыночные ниши.

Значительное влияние на рынок оказало введение акциза на сахаросодержащие напитки. Этот фактор привел к тому, что производители стали заменять сахар на подсластители, а также корректировать ценовую политику. В 2024 году обсуждалось повышение акциза с 7 рублей за литр до 10 рублей и распространение его на квас, что может повлечь за собой дальнейшие изменения на рынке. Поправки начали действовать с 1 января 2025 года. По мнению Минфина, эти меры помогут снизить потребление сахара населением.

Несмотря на сложности, рынок безалкогольных напитков в последние годы открывает перед отечественным производителям широкие возможности к расширению и замещению ушедших игроков.

В стране реализуется несколько инвестиционных проектов, отражающих позитивный настрой как бизнеса, так и государства относительно рынка.

Так, в Московской области планируется создание нового предприятия по разливу безалкогольных напитков в рамках стратегии импортозамещения. Объем инвестиций в проект оценивается в 7 млрд рублей.

Инвестор намерен построить производственный комплекс площадью 60 тыс. кв. м. Реализация проекта создаст свыше 500 новых рабочих мест. В рамках Петербургского международного экономического форума министерство инвестиций, промышленности и науки Московской области и ООО «Софт старт» заключили соглашение о создании в регионе SPV-компании для реализации данного проекта. Запуск предприятия запланирован на 2025 год. Производственные мощности будут ориентированы на выпуск соков и безалкогольных напитков, включая продукцию, которая заменит бренды, покинувшие российский рынок.

Также в первой половине 2025 года в Новоусманском районе Воронежской области начнет работу новый производственно-складской комплекс компании «Глобальные напитки». Планируется, что его мощность позволит выпускать более 2 миллионов единиц продукции в сутки. Завод возведут на территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Центр». Проект обеспечит создание 450 новых рабочих мест.

Инвестором выступает ООО «Глобальные напитки», которое выпускает продукцию под брендами Fresh Bar, «Торнадо», E-on. Инвестиции составят 10 млрд рублей. В отличие от других предприятий холдинга этот объект будет построен с нуля. На новом производстве будут выпускаться газированные и тонизирующие безалкогольные напитки. Реализация проекта позволит укрепить позиции компании на российском рынке и сократить зависимость отрасли от зарубежных поставщиков.

Кроме того, в марте 2025 года в поселке Опытном Аксайского района Ростовской области начал работу новый завод по производству безалкогольных напитков. Решение о строительстве предприятия было принято в рамках ПМЭФ в 2021 году.

В первый год работы планируется выпустить около 50 млн литров продукции, при этом его проектная мощность превышает 200 млн литров в год. Общий объем инвестиций в проект составил более 2 млрд рублей. После выхода на проектную мощность завод станет одним из крупнейших производителей безалкогольных напитков в Ростовской области и обеспечит 130 рабочих мест.

Проект реализован группой компаний «Лидер» — одним из ведущих российских производителей безалкогольных напитков, в структуру которого также входят заводы в Московской, Ленинградской и Ярославской областях. Компания выпускает продукцию под брендами Swell, Fresh Tea, Master Fruit и Monster, а также производит питьевую воду.

Подводя итоги, российский рынок безалкогольных напитков продемонстрировал уверенный рост в 2024 году, что свидетельствует об устойчивости и адаптивности к меняющимся условиям. Объем производства достиг рекордных показателей, чему способствовал ряд факторов, включая выбор стратегии отечественными производителями и подход к изменениям на рынке. Ключевыми игроками остаются как российские компании, так и международные бренды, продолжающие свою деятельность под новыми названиями. Рынок характеризуется активным запуском новых продуктов и вкусов, что отражает стремление производителей удовлетворить разнообразные потребительские предпочтения.

Источник информации:

<https://foodmarket.spb.ru/archive/2025/223414/223423/?ysclid=mdp1711rc4372527100>

РАЗДЕЛ 7. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Оцениваемый объект – доля в размере 50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640).

Учитывая данный факт, физически возможным, юридически допустимым и финансово обоснованным использованием, при котором стоимость объекта будет наибольшей, является использование объекта в качестве доли в уставном капитале ООО.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. 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.

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

- ✓ активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- ✓ доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- ✓ 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);
- ✓ 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).

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

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

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

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

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Например, единицами сравнения являются:

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- ✓ определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- ✓ выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- ✓ сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

- ✓ внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- ✓ согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- ✓ учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- ✓ использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- ✓ учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- ✓ рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- ✓ учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. 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.

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

- ✓ выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- ✓ определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- ✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- ✓ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- ✓ оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- ✓ период, на который доступна информация для составления прогноза;
- ✓ период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

Затратный подход

1. 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.

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

- ✓ 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;
- ✓ 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.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- ✓ метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- ✓ метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

- ✓ полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- ✓ затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- ✓ расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- ✓ определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

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

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

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

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

- ✓ на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- ✓ на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- ✓ на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- ✓ физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- ✓ функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

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

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.

В.2. Выбор подходов

При оценке рыночной стоимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владеет Оценщик, было принято решение об использовании затратного подхода для определения стоимости Объекта оценки.

В рамках затратного подхода Оценщик определяет стоимость Объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. В рамках затратного подхода был выбран метод чистых активов (Компания является действующей, ликвидация не планируется).

Сравнительный подход

Анализ возможности применения сравнительного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках сравнительного подхода.

Оценщик отказался от использования сравнительного подхода, так как на рынке не представлено достаточное количество сопоставимых компаний с аналогичной стадией создания и спецификой деятельности, с долями которых в недавнем прошлом производились сделки купли-продажи.

Также на рынке не представлено котирующихся компаний-аналогов с аналогичной структурой активов и пассивов.

Метод отраслевых формул не применялся в связи с отсутствием статистики по российскому рынку.

Метод рыночной капитализации не применялся, т. к. доли в уставном капитале не котируются на открытом рынке.

Доходный подход

В рамках доходного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода производится поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки.

При использовании метода дисконтированных денежных потоков оценка бизнеса осуществляется путем приведения ожидаемых будущих денежных потоков к дате оценки по ставке дисконтирования. Данный метод применим для оценки любых обществ.

При использовании метода прямой капитализации оценка бизнеса осуществляется путем умножения дохода за один репрезентативный прогнозный период на коэффициент капитализации. Данный метод применим для оценки общества, имеющих стабильные показатели хозяйственной деятельности.

Учитывая нестабильные результаты хозяйственной деятельности за период исследования, которые не позволяют сделать достоверный прогноз по выручке, чистой прибыли и дивидендам на ближайшие периоды, а также ввиду отсутствия бизнес-плана (заказчиком не предоставлен), применение доходного подхода не представляется возможным.

В связи с тем, что на дату проведения оценки Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к определению стоимости долей в уставном капитале Общества.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки – доли в уставном капитале ООО «ДАРУС», был применён метод чистых активов.

Метод чистых активов предприятия предполагает анализ и корректировку всех статей баланса оцениваемого предприятия, суммирование стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженности. Алгоритм расчета дан в порядке оценки стоимости чистых активов общества, утвержденном приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 января 2003 г. № 10н и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. № 03-б/пз.

Чистые активы — это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Активы, участвующие в расчете, — это денежное и не денежное имущество общества с ограниченной ответственностью, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе Баланса, за исключением балансовой стоимости собственных акций общества, выкупленных у акционеров (при определении стоимости акционерного общества). При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в первом разделе бухгалтерского баланса нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

а) непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, организационные расходы, торговые марки, товарные знаки и т.п.);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.п.), выданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- по статье прочие внеоборотные активы в расчет принимается задолженность общества за проданное ему имущество;

- запасы и затраты, денежные средства, расчеты и прочие активы, показываемые во втором разделе бухгалтерского баланса, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал и балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров (при определении стоимости акционерного общества).

При наличии у общества на конец года оценочных резервов по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг - показатели статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете (показываются в Расчете) с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

Пассивы, участвующие в расчете, — это обязательства общества, в состав которых включаются следующие статьи:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность;

- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;

- резервы предстоящих расходов;

- прочие краткосрочные обязательства.

Метод чистых активов предполагает корректировку балансовой стоимости различных статей баланса, которая заключается как в нормализации бухгалтерской отчетности, так и в пересчете статей актива и пассива баланса в текущие цены.

Корректировка статей актива и пассива баланса в текущие цены состоит:

- в определении рыночной стоимости основных средств и нематериальных активов;

- в определении фактической текущей стоимости незавершенного строительства;

- в анализе и оценке долгосрочных финансовых вложений;

- в анализе и оценке по текущим ценам запасов, затрат и денежных средств;

- в анализе и определении текущей стоимости имеющихся у предприятия задолженностей.

После корректировки статей баланса предприятия можно рассчитать рыночную стоимость его активов по указанному выше алгоритму.

Для оценки предприятия с применением затратного подхода необходим комплексный анализ внешней и внутренней информации.

Внешняя информация содержит сведения о стадии экономического цикла, на которой находится страна, о занятости, состоянии инвестиционного климата, рынка предприятий, ставках дохода на собственный капитал, процентной ставке и ее динамике, об уровне инфляции, ставках налогообложения, состоянии отраслевой и региональной экономики и пр.

К внутренней информации относятся данные бухгалтерского баланса предприятия, отчета о финансовых результатах, а также других отчетно-аналитических документах.

Наиболее важной внутренней информацией для оценки стоимости общества с применением затратного подхода является содержание активов и обязательств компании.

Состав активов компании:

Недвижимое имущество:

- земельный участок;
- здания, сооружения, многолетние насаждения;
- инженерная инфраструктура;
- незавершенное строительство;
- прочие объекты недвижимого имущества.

Движимое имущество и вложения:

- машины и оборудование, передаточные устройства, вычислительная техника, измерительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь, рабочий и продуктивный скот, другие основные средства;
- капитальные вложения и авансы (включая стоимость неустановленного оборудования);
- долгосрочные (на срок больше года) финансовые вложения (включая вклады предприятия в доходные активы: акции, паи, облигации, векселя и прочие ценные бумаги других предприятий); прочие активы по статье «Основные средства и прочие внеоборотные активы».

Запасы и затраты:

- производственные запасы (сырье, материалы, топливо, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы, запасные части и пр.);
- незавершенное производство;
- расходы будущих периодов;
- готовая продукция;
- товары и прочие запасы, и затраты.

Денежные средства и прочие финансовые активы:

- денежные средства в кассе, на счетах в банках;
- краткосрочные (до одного года) финансовые вложения предприятия в доходные активы (пай, акции и другие ценные бумаги) других предприятий;
- стоимость отгруженных товаров;
- дебиторская задолженность и другие аналогичные средства, отображаемые в активе баланса.

Прочие активы, не отраженные в балансе:

- объекты, находящиеся на консервации;
- объекты, находящиеся в запасе и резерве;
- объекты, переданные в аренду или доверительное управление;
- средства, вложенные предприятием, в том числе за рубежом.

Нематериальные активы:

- права пользования водой и другими природными ресурсами;
- авторские права на использование в коммерческих целях продуктов творческой деятельности;
- льготы и другие имущественные права;
- регистрируемые объекты «промышленной собственности» (изобретения, патенты, лицензии, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки, знаки обслуживания и мест происхождения и пр.).

Расчет рыночной стоимости компании методом чистых активов

Затратный подход по оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных ранее издержек. Расчет величины собственного капитала компании осуществляется по приведенной ниже формуле:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

За основу для расчетов принята информация о величине активов и пассивов организации на 31.12.2024 г.

Расчет рыночной стоимости компании

Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для оценки рыночной стоимости собственного капитала компании необходимо скорректировать балансовую стоимость ее активов и обязательств, т. е. определить их рыночную (текущую) стоимость.

Расчет стоимости активов предприятия

Внеоборотные активы:

Статья «Основные средства».

Согласно данным бухгалтерской отчетности, по данным сайта www.llst-org.com (<https://www.llst-org.com/company/9253236>) за декабрь 2024 г. сумма основных средств составляет 56 857 000 руб. В составе основных средств отражено недвижимое и движимое имущество.

Основными средствами являются активы, для которых соблюдается одновременное выполнение следующих условий:

- а) использование в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации;
- б) использование в течение длительного времени, т. е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- в) организацией не предполагается последующая перепродажа данных активов;
- г) способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

К основным средствам относятся: здания, сооружения, земельные участки, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, равной документально подтвержденным затратам на приобретение (создание) основного средства.

Таким образом, рыночная стоимость основных средств неминуемо должна отличаться от балансовой стоимости по следующим причинам:

1. Наличие инфляции определяет рост цен на аналогичные объекты основных средств.
2. Колебания конъюнктуры во времени могут вызвать рост или снижение цен на аналогичные объекты основных средств.
3. Принятые методы начисления износа могут существенно занижить или завысить балансовую стоимость основных средств по сравнению с рыночной.

Основные средства ООО «ДАРУС» представлены объектами недвижимого и движимого имущества.

В состав основных средств входят объекты недвижимого имущества – нежилые здания производственно-складского комплекса, расположенные на двух смежных земельных участках.

Учитывая цель оценки, а также представленную Заказником информацию, Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход к оценке нежилых зданий производственно-складского комплекса, расположенных на двух смежных земельных участках, затратный подход к оценке остальных основных средств (оборудование, техника и инвентарь).

Описание объектов основных средств представлено в разделе 5 данного Отчета.

Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков используется метод сравнения продаж/предложений.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценнообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ❖ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- ❖ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценнообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ✓ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ✓ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ✓ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми земельными участками, было выбрано 3 объекта-аналога. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Таблица 14. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010316:32 и 50:10:0010316:1156

Элемент сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/linn/izmeneniye-uchastki/uchastok-32-ga-proizvodstva-emiya-4738232900?context=N4sIAAAAAAAAAwEIAQDUToxQntzOjEzQij5b2NhOFVYwW9yuxR5Ij1QjA71QwF2QIAAAA	https://www.avito.ru/linn/izmeneniye-uchastki/uchastok-159-ga-proizvodstva-emiya-7431415974?context=N4sIAAAAAAAAAwEIAQDUToxQntzOjEzQij5b2ACDUToxQntzOjEzQij5b2NhOFVYwW9yuxR5Ij1QjA71QwF2QIAAAA	https://www.avito.ru/linn/izmeneniye-uchastki/uchastok-39-ga-proizvodstva-emiya-7231830077?context=N4sIAAAAAAAAAwEIAQDUToxQntzOjEzQij5b2ACDUToxQntzOjEzQij5b2NhOFVYwW9yuxR5Ij1QjA71QwF2QIAAAA
Кадастровый номер	50:10:0010316:32 50:10:0010316:1156		50:10:0020902:535	
Цена предложения, руб.		244 000 000	149 000 000	400 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		11 031	9 397	10 256
Сделки/предложение	Сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имуществом права, ограничения (обременения) зная прил.	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования составляющей или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	29.07.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Московская область, г. Химки, Водушкинское шоссе, владения 4Б и д. 4	Московская обл. Химки Ленинградское шоссе, 1 км	Московская обл. Химки, мкр. Подрежье Нижегородского шоссе, 11 км	Московская обл. Химки, мкр. Подрежье Нижегородского шоссе, 13 км
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Предназначение использования	Для эксплуатации существующих зданий (Применяется) / Для размещения объектов коммунального, административного и складского назначения предназначенных для производства продукции питания (Применяется)	Под склады (Применяется)	Производственная деятельность, склад (Применяется)	Под производственную деятельность, склады (Применяется)
Общая площадь, кв. м	9 717 / 3 747	27 000	15 856	39 000
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Нет	Нет	Газ, электричество, вода, канализация, водосток/септик
Расположение относительно автомагистралей	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги
Наличие свободного подвеза	Свободный подвез	Свободный подвез	Свободный подвез	Свободный подвез
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие ограждения	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие асфальтированного покрытия на участке	Есть	Нет	Нет	Нет
Наличие с/решет	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объектам оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- ✓ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ✓ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 15. Статистический анализ выборки объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010316:32 и 50:10:0010316:1156

Показатель	Значение
Среднее значение	10 248
Максимальное значение	11 091
Минимальное значение	9 397
Размах вариации	1 694
Медиана	10 256
Стандартные отклонения	847
Коэффициент вариации %	8,3%

Показатели, используемые в таблице³:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке:

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 8,3%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данных выборок для расчета рыночной стоимости земельных участков.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

³ С 118, 126, 131, 192 Сиген Эндрих «Практическая бизнес-экологистика». Пер с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс» 2007-1056с. ил.

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

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путем изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже — понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Оцениваемый земельный участок относится к категории объектов неактивного рынка. Корректировка цен предложений в цену сделки на земельные участки проводится на основании «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г., стр. 17., в размере -16,9% (или значение коэффициента 0,8381). В связи с тем, что оцениваемые земельные участки относятся к категории объектов неактивного рынка, Оценщик использовал максимальное значение интервала.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Таблица 16. Расчет корректировки на торг для земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010316:32 и 50:10:0010316:1156

Элемент сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделки/предложения	Сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,0381	0,0381	0,0381

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

В данном случае, объекты аналоги и объекты оценки сопоставимы по данному фактору (принадлежат на праве собственности), корректировка не применялась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т. е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.).

Объекты оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Местоположение

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др.

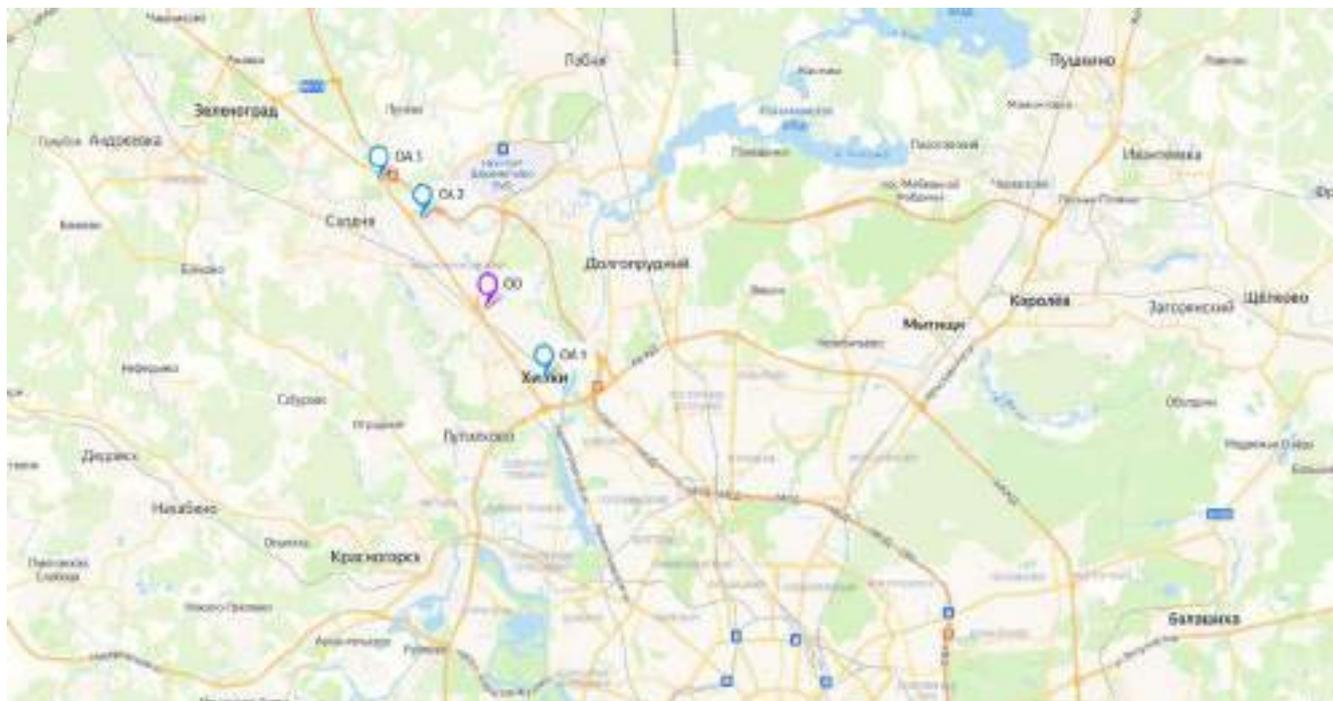


Рисунок 34. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010316:32 и объектов-аналогов.
Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

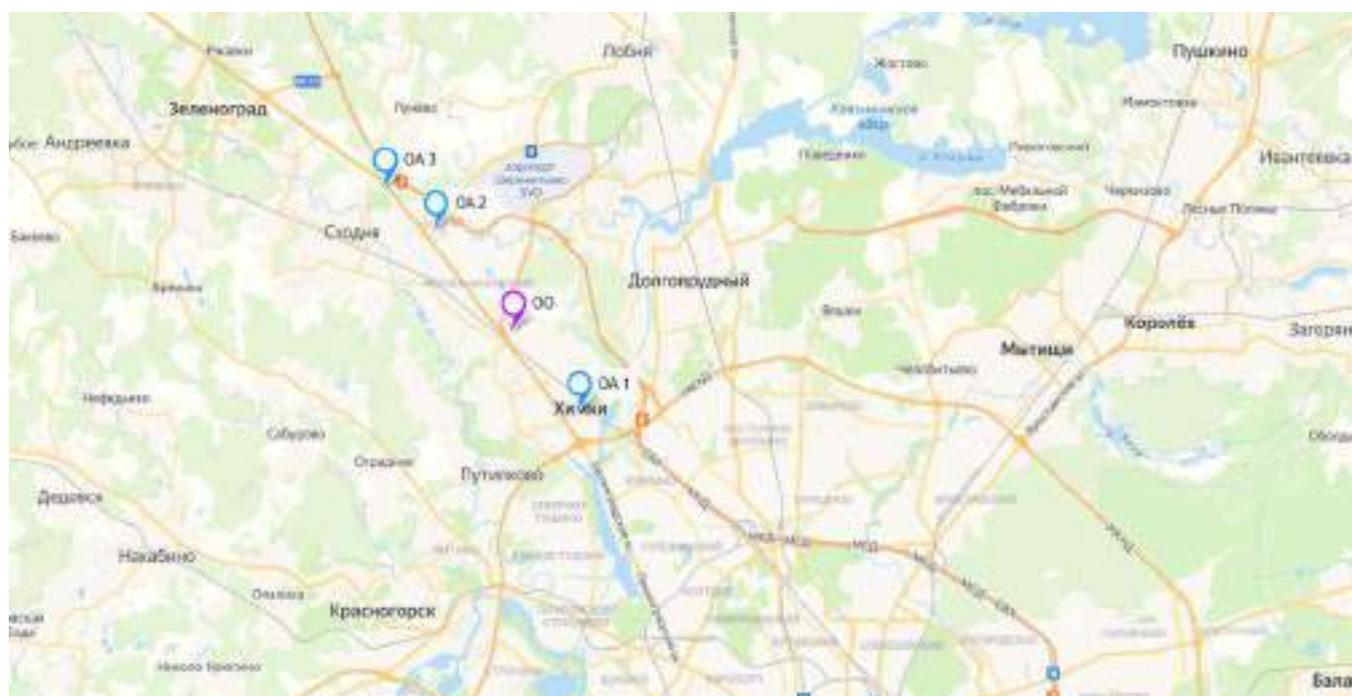


Рисунок 35. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010316:1156 и объектов-аналогов.
Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Категория земель и вид разрешенного использования

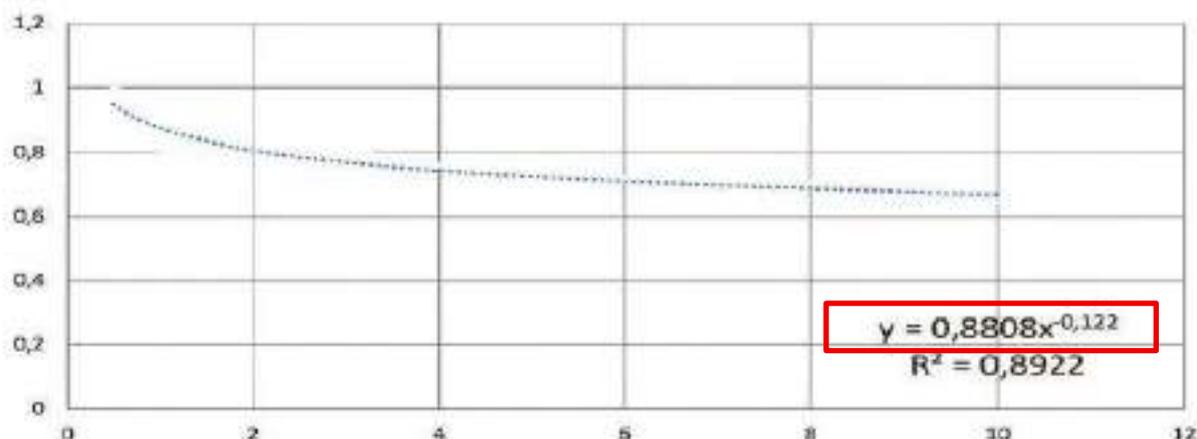
Категория оцениваемого земельного участка относится к землям населенных пунктов, как и категория объектов аналогов OA №3 и OA №4, категория же объектов аналогов OA №1 и OA №2 отлична от категории оцениваемого участка – относится к землям промышленности. Однако виды разрешенного использования у всех выбранных объектов аналогов соответствуют виду разрешенного использования оцениваемого участка - земельные участки под размещение специализированной с/х недвижимости. В связи с вышесказанным, Оценщик считает, что выбранные объекты аналоги сопоставимы по данному критерию с объектом оценки, применение корректировки по данному фактору нецелесообразно.

Общая площадь

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

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г., стр. 18.

Зависимость коэффициента от площади



* коррективировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь участка для земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010316:32 и 50:10:0010316:1156

Элемент сравнения	Объект оценки с кадастровым номером 50:10:0010316:32	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	9 717	27 000	15 856	39 000
Корректировки на общую площадь		1,105	1,067	1,185
Элемент сравнения	Объект оценки с кадастровым номером 50:10:0010316:1156	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 747	27 000	15 856	39 000
Корректировки на общую площадь		1,363	1,314	1,355

Наличие коммуникаций

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г., стр. 18.

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,14	1,10	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

Таблица 18. Расчет корректировки на наличие подведенных коммуникаций для земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010316:32 и 50:10:0010316:1156

Элемент сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Нет	Нет	Газ, электричество, вода, канализация, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		1	1	0,725

Расположение относительно автомагистралей

Оцениваемые участки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Наличие свободного подъезда

Оцениваемые участки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Рельеф

Оцениваемые участки и объекты аналоги сопоставимы по типу рельефа, корректировка по данному фактору не применялась.

Наличие ограждения

Оцениваемые участки оцениваются, как условно свободные от ограждения, следовательно, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие асфальтированного покрытия на участке

Корректировка применяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024 г. Земельные участки. Часть 1. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г., стр. 360.

Таблица 219. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,82	0,93

Таблица 19. Расчет корректировки на наличие асфальтированного покрытия на участке для земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010316:32 и 50:10:0010316:1156

Элемент сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие асфальтированного покрытия на участке	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие асфальтированного покрытия на участке		1,136	1,136	1,136

Наличие строений

Оцениваемые участки оцениваются, как условно свободные от строений, следовательно, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости оцениваемых участков методом сравнения продаж

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объем выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

При нормальном распределении (однородности выборки) - значение коэффициента вариации должно быть не более 33%. Полученные значения 16,9%, говорят о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Вес аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i -ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i -ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i -ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1}{\frac{(n+1)}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчетах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010316:32 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/hh/zhelnye-uchastki/uchastok-27-ga-promishlennaya-4738337900?context=N4%IAAAAAAA	https://www.avito.ru/hh/zhelnye-uchastki/uchastok-159-ga-promishlennaya-743141697?context=N4%IAAAAAAA	https://www.avito.ru/hh/zhelnye-uchastki/uchastok-39-ga-promishlennaya-771183007?context=N4%IAAAAAAA
Кадастровый номер	50:10:0010316:32		50:10:0020902:535	
Цена предложения, руб.		244 000 000	149 000 000	400 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		11 091	9 397	10 756
Сделки/предложение	Сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Сделки и сделки предложения		0,8381	0,8381	0,8381
Скорректированная цена руб./кв.м		9 295	7 876	8 596
Передаваемые имуществом права ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировки на передаваемые имуществом права ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 295	7 876	8 596
Условия финансирования составляющей или предлагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировки на условия финансирования		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		9 295	7 876	8 596
Условия продажи (типичные для рынка условия сделки между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 295	7 876	8 596
Дата публикации	29.07.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировки на изменение цены за период между датой сделки и оценкой		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 295	7 876	8 596
Местоположение	Московская область, г. Химки, Владутинское шоссе, владение 4Б	Московская обл., Химки Ленинградское шоссе, 1 км	Московская обл., Химки инд-н Подреждово Новостранское шоссе, 11 км	Московская обл., Химки инд-н Подреждово Новостранское шоссе, 13 км
Ближайший город (из списка)	Химки	Химки	Химки	Химки
Ценовой индекс города	1,15	1,15	1,15	1,15
Корректировки на местонахождение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 295	7 876	8 596
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих зданий (Примени значения)	Под склад (Примени значения)	Производственным предприятием, склад (Примени значения)	Под производственный торговый склад (Примени значения)

Корректировки на категорию земель и разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Общая площадь, кв.м	9 717	27 000	15 856	39 000
Корректировки на общую площадь		1.105	1.067	1.165
Скорректированная цена руб./кв.м		10 271	8 364	10 186
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Нет	Нет	Газ, электричество, вода, канализация, водоснабжение
Корректировки на наличие коммуникаций		1	1	0.729
Скорректированная цена руб./кв.м		10 271	8 364	7 385
Расположение относительно границ территории	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги	Земельный участок расположен в непосредственной близости от дороги
Корректировки на расположение относительно границ территории		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		10 271	8 364	7 385
Наличие свободного подвезда	Свободный подвезд	Свободный подвезд	Свободный подвезд	Свободный подвезд
Корректировки на наличие свободного подвезда		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		10 271	8 364	7 385
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировки на рельеф участка		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		10 271	8 364	7 385
Наличие ограждения	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировки на наличие ограждения		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		10 271	8 364	7 385
Наличие асфальтированного покрытия на участке	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировки на наличие асфальтированного покрытия на участке		1.136	1.136	1.136
Скорректированная цена руб./кв.м		11 668	9 507	8 389
Наличие с/угодий	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировки на наличие с/угодий		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		11 668	9 507	8 389
Коэффициент вариации	16.9%			
Великие коэффициенты		0.317549	0.324013	0.358438
Рыночная стоимость, руб./м ²	9 791			
Рыночная стоимость, без учета НДС (не облагается) руб.	95 139 147			

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010316:1156 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/hi/nli/земельnye-uchastki/uchastok-22-ga-proimchisleniya-4738237900?context=N4yIAAAAAA	https://www.avito.ru/hi/nli/земельnye-uchastki/uchastok-159-ga-proimchisleniya-743141697?context=N4yIAAAAAA	https://www.avito.ru/hi/nli/земельnye-uchastki/uchastok-39-ga-proimchisleniya-773113007?context=N4yIAAAAAA
Кадастровый номер	50:10:0010316:1156		50:10:0020902:535	
Цена предложения, руб.		244 000 000	149 000 000	400 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		11 091	9 397	10 256

Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Снижения цены предложения		0,8381	0,8381	0,8381
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Передельные или/и иные временные права ограничения (обременения) эти права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передельные или/и иные временные права, ограничения (обременения) эти права		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Условия финансирования составляющей сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Условия продажи (нестандартные для рынка условия сделки между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Дата публикации	29.07.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цены за период между датой сделки и оценкой		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Местоположение	Московская область, г. Химки, Видутинского шоссе, владение 4Б	Московская обл., Химки Ленинградское шоссе, 1 км	Московская обл., Химки мкр-н Подрезово Новосаданское шоссе, 11 км	Московская обл., Химки мкр-н Подрезово Новосаданское шоссе, 13 км
Ближайший город (из списка)	Химки	Химки	Химки	Химки
Ценовой индекс города	1,15	1,15	1,15	1,15
Корректировка на местонахождение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих зданий (Промышленность)	Под склад (Промышленность)	Производство товаров, склад (Промышленность)	Под производство товаров, склад (Промышленность)
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		9 795	7 876	8 596
Общая площадь, кв.м	3 747	27 000	15 856	39 000
Корректировка на общую площадь		1,263	1,214	1,359
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	11 646
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Нет	Нет	Газ, электричество, вода, канализация, водоканализация
Корректировка на наличие коммуникаций		1	1	0,725
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	8 445
Расположение относительно границ	Земельный участок расположен в	Земельный участок расположен в	Земельный участок расположен в	Земельный участок расположен в

	непосредственной близости от дороги			
Корректировки на расположение объекта относительно окружающих объектов		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	8 445
Наличие свободного подвала	Свободный подвал	Свободный подвал	Свободный подвал	Свободный подвал
Корректировки на наличие свободного подвала		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	8 445
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировки на рельеф участка		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	8 445
Наличие ограничений	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировки на наличие ограничений		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	8 445
Наличие асфальтированного покрытия на участке	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки на наличие асфальтированного покрытия на участке		1	1	1
Скорректированная цена руб./кв.м		11 740	9 561	8 445
Наличие ступеней	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировки на наличие ступеней		1.136	1.136	1.136
Скорректированная цена руб./кв.м		13 337	10 661	9 594
Коэффициент вариации	16,9%			
Величина коэффициента		0,316486	0,323375	0,360179
Рыночная стоимость, руб./кв.м	11 189	4 721	3 517	3 456
Рыночная стоимость, без учета НДС (не облагается) руб.	36 274 738			

Определение рыночной стоимости нежилых зданий в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- ❖ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- ❖ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

- ❖ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- ❖ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ❖ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- ❖ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ❖ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ❖ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ❖ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческих объектов, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на функциональном назначении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- ✓ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ✓ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 23. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	108 913
Максимальное значение	128 571
Минимальное значение	89 412
Размах вариации	39 159
Медиана	108 755
Стандартное отклонение	19 580
Коэффициент вариации %	18%

Показатели, используемые в таблице⁴:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 18%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данных выборок для расчета рыночной стоимости объектов оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

⁴ С.118, 126, 133, 192 Сиген Эндрих «Практическая бизнес-логистика». Пер с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс» 2007-1056с. ил.

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

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

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

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

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

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

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путем изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже — понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают

воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024)», стр. 499, значение скидки на торг для объектов-аналогов принимается в размере значения для универсальных производственно-складских объектов: -18,3% или коэффициент 0,817.

Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	18,3%	12,3% – 24,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,0%	9,5% – 20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,7%	11,0% – 22,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,4%	14,1% – 28,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,2%	11,0% – 21,4%

Таблица 24. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,817	0,817	0,817

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применяется.

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

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными

деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение объекта

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др.

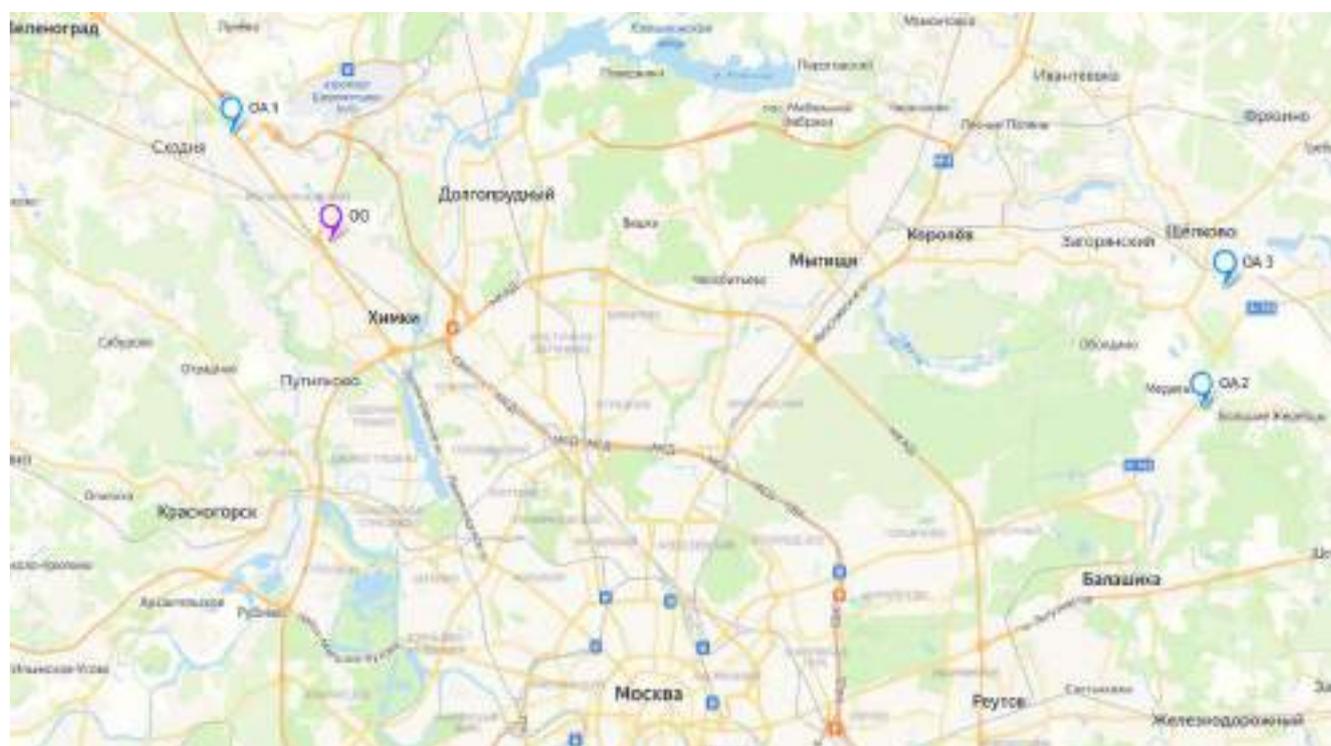


Рисунок 36. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных источника: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. (https://ceresinvest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_region_2025).

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл.

- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{мг}} = I_{\text{об}} + I_{\text{ан}} \cdot \text{це}$$

$K_{\text{мг}}$ - корректировка на местоположение по индексу города Московской области;
 $I_{\text{об}}$ - индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;
 $I_{\text{ан}}$ - индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)

Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
Х	Химки	1.15
Щ	Щелково	0.80

Таблица 25. Корректировка на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта	Московская область, г. Химки, Восточный район, микрорайон, владение 46/д 6	Московская обл., Химки район, Подразково квартал, Кирдильовки, вл 18	Московская обл., г.о Щелково, д. Медвежий Озёр, 157	Московская обл., Щелково, ул. 3-я Линия, 34
Ближайший город (из списка)	Химки	Химки	Щелково	Щелково
Ценовой индекс города	1.15	1.15	0.8	0.8
Корректировка на местоположение		1,000	1,438	1,438

Тип объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Общая площадь

Величина корректировки вносится на основании данных источника: «Справочника оценка недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024)», стр. 221.

Московская область



Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	4 093,6	3 821,7	2 700,0	1 480,0
Корректировка на общую площадь		0,993	0,959	0,903

Наличие административных/бытовых площадей

Корректировка вводится на основании источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2024)». стр. 471.

Таблица 459. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по Москве и Московской области.

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,71	0,82
	АО часть	1,42	1,00	1,16
	бытовая часть	1,22	0,86	1,00

Таблица 27. Расчет корректировки на наличие административно-офисных площадей

Наименование	Коррект. коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		4093,6	2073,0	2700,0	1480,0
административно-офисной части	1,42	735,7	440,0	170,0	200,0
бытовой части	1,22	0,0	0,0	0,0	0,0
производственно-складской	1,00	3 358,4	1 633,0	2 530,0	1 780,0
Доля административно-офисных помещений		0,1796	0,2123	0,0630	0,1351
Доля бытовых помещений		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Доля производственно-складских		0,8204	0,7877	0,9370	0,8649
Удельный показатель		1,0754	1,0897	1,0755	1,0567
Корректирующий коэффициент			0,9873	1,0476	1,0177

Наличие отопления

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

Наличие коммуникаций

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Физическое состояние объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Наличие ограждения

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Наличие грузоподъемных механизмов

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Наличие ж/д ветки

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

Функциональное назначение

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{\Sigma} / S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_i$$

где: S'_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'_i - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{\Sigma}$$

где: C_{Σ} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость права собственности земельных участков принимается согласно расчету, приведенному выше по тексту, в размере среднего значения между удельной стоимостью по 2-м земельным участкам – 10 490 руб./кв.м. $-(9\ 791\ \text{руб./кв.м.} + 11\ 189\ \text{руб./кв.м.}) / 2$, так как оцениваемые здания расположены на смежных земельных участках и наиболее корректным вариантом расчета будет использовать среднюю удельную стоимость за кв.м. Таким образом, корректировка составит:

Таблица 28. Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	4 093,6	3 827,7	2 700,0	1 480,0
Площадь земельного участка, кв.м	17 959	5 000	9 000	7 500
Плотность застройки	0,3159	0,7645	0,3000	0,1973
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м здания	3,17	1,31	3,33	5,07
Отклонение в обеспеченности земельным участком		1,86	-0,16	-1,90
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		10490	10490	10490
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв.м.		19511,400	-1678,400	-19931,000

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины: показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -й элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда ее математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

При нормальном распределении (однородности выборки) – значение коэффициента вариации должно быть не более 33%. Полученное значение 25,68%, говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Вес аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i -ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчетах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости нежилых зданий в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/bala-ya/kommercheskaya-nedvizhimost/teplyy-skled-3800-kv-m-klassa-b-7258741345?context=H4yIAAAAAA-wE-AMD-YToyQntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5SjllOjA7LzcxOjE7OjUjR5lENyOUlWT3hwWHYljl9l59-Kz8AAAA	https://www.avito.ru/bala-ya/kommercheskaya-nedvizhimost/sklad-proizvodstva-2700-m-7282623851?context=H4yIAAAAAA-wE-AMD-YToyQntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5SjllOjA7LzcxOjE7OjUjR5lENyOUlWT3hwWHYljl9l59-Kz8AAAA	https://www.avito.ru/bala-ya/kommercheskaya-nedvizhimost/proizvodstvo-1480-m-7331914610?context=H4yIAAAAAA-wE-AMD-YToyQntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5SjllOjA7LzcxOjE7OjUjR5lENyOUlWT3hwWHYljl9l59-Kz8AAAA
Цена предложения, руб		219 000 000	150 000 000	95 000 000
Цена предложения, руб / кв.м		57 289	55 556	64 189
Квартальный номер здания	50 10 0010316-87 50 10 0010316-70 50 10 0010316-124 50 10 0010316-123 50 10 0010316-78 50 10 0010301-293 50 10 0010301-647 50 10 0010316-75 50 10 0010316-74 50 10 0010316-77 50 10 0010316-143 50 10 0010316-1175 50 10 0010301-616 50 10 0010316-1176			
Квартальный номер земельного участка	50 10 0010316-32 50 10 0010316-1156			
Сделки/предложение	Сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Сделки в ценах предложений		0,817	0,817	0,817
Скорректированный коэффициент, руб / кв.м		46 805	45 389	57 447
Передаваемые имуществом права, ограничения (обременения) знака права	Право собственности на здание, право собственности на земельный участок	Право собственности на здание, право собственности на земельный участок	Право собственности на здание, право собственности на земельный участок	Право собственности на здание, право собственности на земельный участок
Корректировка на передаваемые имуществом права, ограничения (обременения) знака права		1	1	1
Скорректированный коэффициент, руб / кв.м		46 805	45 389	57 447
Условия финансирования, включая составление или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Скорректированный коэффициент, руб / кв.м		46 805	45 389	57 447
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделки между сфигурованными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1	1	1
Скорректированный коэффициент, руб / кв.м		46 805	45 389	57 447
Дата публикации	29.07.2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен за период между датой сделки и оценкой		1	1	1

Скорректированный свойство, руб./кв.м		46 805	45 389	57 447
Местоположение объекта	Московская область, г. Химки, Восточный округ, шосс. владение 46/д 5	Московская обл., Химки, мкр. Подрезово, квартал Кирилловка, вл.18	Московская обл., г.о Щёлково, д. Медведки-Озера, 152	Московская обл., Щёлково, ул. 3-я Липовая, 34
Ближайший город (на справку)	Химки	Химки	Щёлково	Щёлково
Ценовой индекс города	1,15	1,15	0,8	0,8
Корректировка на местоположение		1,000	1,438	1,438
Скорректированный свойство, руб./кв.м		46 805	65 269	75 417
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		46 805	65 269	75 417
Общая площадь, кв.м	4 093,6	3 821,7	2 700,0	1 480,0
Корректировка на общую площадь		0,993	0,959	0,903
Скорректированный свойство, руб./кв.м		46 477	67 593	68 097
Наличие административных площадей	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие административных площадей		0,9685	1,0476	1,0177
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Наличие отопления	Часть зданий с отоплением, часть зданий без отопления	Часть зданий с отоплением, часть зданий без отопления	Часть зданий с отоплением, часть зданий без отопления	Часть зданий с отоплением, часть зданий без отопления
Корректировка на наличие отопления		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Наличие ограничений	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие ограничений		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Наличие г/п земельного участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие г/п земельного участка		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Наличие и/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие и/д ветки		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Функциональное назначение объекта	Объект универсального производственного- складского назначения	Объект универсального производственного- складского назначения	Объект универсального производственного- складского назначения	Объект универсального производственного- складского назначения
Корректировка на функциональное назначение объекта		1	1	1
Скорректированный свойство, руб./кв.м		45 943	65 577	69 307
Площадь земельного участка, кв.м.	17 959	5 000	9 000	7 500
Плотность застройки	0,3159	0,7645	0,3000	0,1973
Площадь земельного участка приходящая на 1 кв.м здания	3,17	1,31	3,33	5,07

Оценочные в обеспеченности земельным участком		1,86	-0,16	-1,90
Величина поправки на разницу в размере земельного участка (руб./кв.м)		19511,400	-1678,400	-19931,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65,454	63,894	49,371
Коэффициент скидки	14,9%			
Величина коэффициента		0,77134	0,70590	0,72175
Рыночная стоимость ЕОИ, руб./кв.м с НДС	59,800	24,306	19,609	15,885
Рыночная стоимость ЕОИ, руб. с НДС	244,797,280			
Рыночная стоимость земельного участка (руб.)	131,413,885 (=95,139,147 руб. + 36,274,738 руб.)			
Рыночная стоимость ОКБ, руб. с НДС	113,347,395 (=244,797,280 – 131,413,885)			
Рыночная стоимость ОКБ, руб. без НДС	94,486,163			

Корректировка на наличие отопление принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), стр. 276.

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,23
	нет	0,81	1,00

Корректировка на наличие административных площадей вводится на основании источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024)», стр. 471.

Таблица 459. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по Москве и Московской области.

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,71	0,82
	АО часть	1,42	1,00	1,16
	бытовая часть	1,22	0,86	1,00

Распределение рыночной стоимости по объектам оценки произведено в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Назначение помещений	Наличие объектов	Курр. к-т на наличие частей комплекса	Курр. к-т на наличие объектов	Произведенная площадь на курр. коэф-ты	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение (часть здания АБК, цел. приспособленн. к розничн. торговле пищевой продукцией), площадь 1 669,9 кв.м., адрес: Московская область, г. Химки, Вешутинское шоссе, 4Б, пом. 002, кадастровый номер 50/10/001/0316/07	1669,9	Производственно-складские	Есть	1	1	1669,9	94 486 163	37 072 078
Нежилое здание (Производственный цех), площадь 515,7 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки Вешутинское шоссе видение 4Б, строение 7, кадастровый номер 50/10/001/0316/70	515,7	Производственно-складские	Есть	1	1	515,7		11 684 334
Нежилое здание, площадь 69 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки Вешутинское шоссе видение 4Б, строение 5, кадастровый номер 50/10/001/0316/124	69	Производственно-складские	Есть	1	1	69		1 564 066
Нежилое здание, площадь 148 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки Вешутинское шоссе видение 4Б, строение 4, кадастровый номер 50/10/001/0316/123	148	Производственно-складские	Есть	1	1	148		3 356 574
Нежилое здание (Склад) площадь 280,8 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки Вешутинское шоссе видение 4Б, строение 6, кадастровый номер 50/10/001/0316/76	280,8	Производственно-складские	Нет	1	0,01	233,9		5 304 669
Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 263,7 кв.м., адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки Вешутинское шоссе видение 4Б, строение 1, кадастровый номер 50/10/001/0301/293	263,7	Административно-офисные	Есть	1,47	1	373,7		8 475 274
Нежилое здание (Специализированное). Площадь 219,8 кв.м., адрес: Московская область, городской округ	219,8	Производственно-складские	Нет	1	0,01	178,0		4 036 901

Химки, город Химки Вашутинское шоссе здание 4Б, строение 7, кадастр. номер 50:10:0010301-542								
Нежилое здание (Трансформаторная подстанция), площадь 57,7 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки город Химки Вашутинское шоссе здание 4Б, строение 3, кадастр. номер 50:10:0010316-75	57,7	Производственно- складские	Нет	1	0,01	47,7		366 403
Нежилое здание (КПП № 2), площадь 10,7 кв.м, адрес: Московская обл. городской округ Химки, город Химки Вашутинское шоссе здание 4Б кадастр. номер 50:10:0010316-74	10,7	Производственно- складские	Нет	1	0,01	8,7		197 309
Нежилое здание (Котельня), площадь 57,9 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки город Химки Вашутинское шоссе здание 4Б, строение 8, кадастр. номер 50:10:0010316-77	57,9	Производственно- складские	Есть	1	1	57,9		1 199 731
Нежилое здание, площадь 280 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки город Химки Вашутинское шоссе, дом 6А кадастр. номер 50:10:0010316-143	280	Производственно- складские	Есть	1	1	280,0		6 350 181
Нежилое здание (Административно- бытовое здание), площадь 236 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки город Химки Вашутинское шоссе строение 6/1, кадастр. номер 50:10:0010316-1175	236	Административно- офисные	Нет	1,47	0,01	271,4		6 155 140
Нежилое здание (Здание гравитационного центра), площадь 51,4 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки город Химки Вашутинское шоссе, д. 6, стр. 7 кадастр. номер 50:10:0010301-618	51,4	Производственно- складские	Есть	1	1	51,4		1 165 713
Нежилое здание (Административно- бытовое здание), площадь 236 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки город Химки Вашутинское шоссе строение 6/7, кадастр. номер 50:10:0010316-1176	236	Административно- офисные	Нет	1,47	0,01	271,4		6 155 140
Итого	4093,6	-	-	-	-	4166,2	27 679,719	94 486 163

Определение рыночной стоимости основных средства (оборудования, инвентаря, мебели) в рамках затратного подхода

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство):

1. Метод прямого сравнения с аналогом. Метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.

2. Метод расчета полной стоимости замещения по корреляционным моделям. Для реализации метода необходимо подобрать много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и по этому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.

3. Метод расчета по цене однородного объекта. Сущность заключается в том, что для объекта оценки подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, материалам и технологии изготовления. При этом допускается, что однородный объект может не иметь функционального сходства с объектом оценки, но себестоимости его изготовления и объекта оценки формируются под влиянием общих производственных факторов.

4. Индексные методы оценки. Простой и эффективный (особенно при массовой оценке) способ решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или – 1).

В рамках настоящей оценки для определения затрат на замещение (воспроизводство) использовался индексный метод.

Индексный метод оценки.

При использовании индексного метода для оцениваемого имущества в настоящем отчете определяется величина затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов (без учета износа и устареваний) путем индексации стоимости, с применением корректирующего индекса, K_n (коэффициента пересчета), по формуле:

$$C_z = C_{баз} \times K_n,$$

где:

C_z – величина затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки, без учета износа и устареваний, без учета капитальных ремонтов и работ по модернизации, на дату оценки и в месте оценки (с учетом таможенных и прочих расходов и сопутствующих затрат) в соответствии с условиями приобретения (Контракта, Договора купли-продажи и т.п.).

$C_{баз}$ – индексируемая (базовая) стоимость.

K_n – корректирующий индекс (коэффициент пересчета).

В качестве индексируемой стоимости, датой индексации принимается дата постановки на баланс.

В рамках данного метода восстановительная стоимость оцениваемого имущества определяется путем умножения первоначальной стоимости на соответствующий индекс переоценки. Первоначальная стоимость указана в документах, представленных Заказчиком.

Определение величины корректирующего индекса (коэффициент пересчета), K_n

Пересчет базовой стоимости в стоимость аналогичного объекта как «нового» на дату оценки, соответствующую новому уровню затрат на дату оценки, представляет собой метод долгосрочной индексации, при котором период индексации измеряется несколькими годами. Долгосрочная индексация выполняется на основе базисных ценовых индексов.

Метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени) заключается в определении стоимости затрат на воспроизводство (замещение) путем индексации стоимости оборудования от торгующей компании оцениваемого объекта, приводя ее тем самым в уровень цен на дату определения стоимости по формуле:

$$K_n = I_{оц} / I_i,$$

где:

ИОЦ – индекс цен на дату оценки;

ИИ – индекс цен на дату проведения расчетов;

Кп – величина корректирующего индекса

Индекс цен определялся на основании источника: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (ценности) рубля за произвольный промежуток времени.

Начальный месяц:
2018 * август

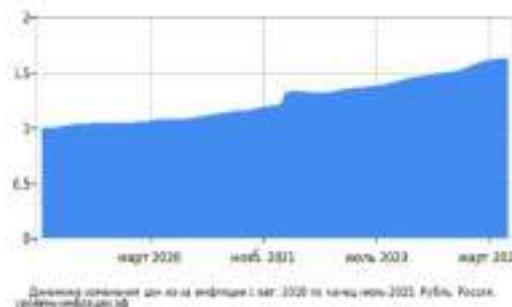
Конечный месяц:
2025 * Июль

Учитывать дефляцию до 1998 года

1 Р

Рассчитать

1,03 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца до конца второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (ценности) рубля за произвольный промежуток времени.

Начальный месяц:
2018 * Октябрь

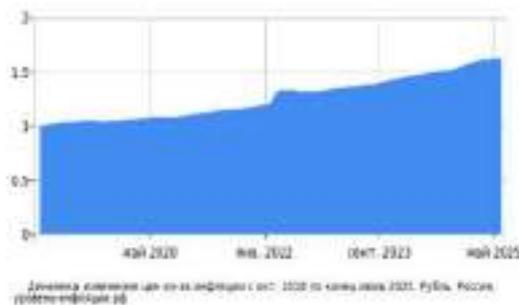
Конечный месяц:
2025 * Июль

Учитывать дефляцию до 1998 года

1 Р

Рассчитать

1,03 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца до конца второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (ценности) рубля за произвольный промежуток времени.

Начальный месяц:
2022 * Апрель

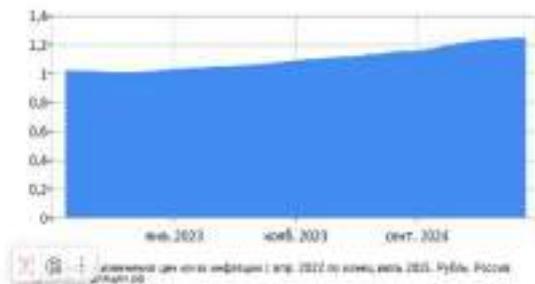
Конечный месяц:
2025 * Июль

Учитывать дефляцию до 1998 года

1 Р

Рассчитать

1,24 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца до конца второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (денности) рубля за произвольный промежуток времени.

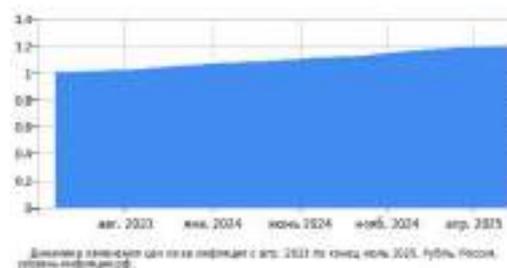
Начальный месяц:
2023 Апрель

Конечный месяц:
2023 Май

Учитывать деноминацию 1998 года

1 Р

Посчитать 1,20 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица индексиционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по концу второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (денности) рубля за произвольный промежуток времени.

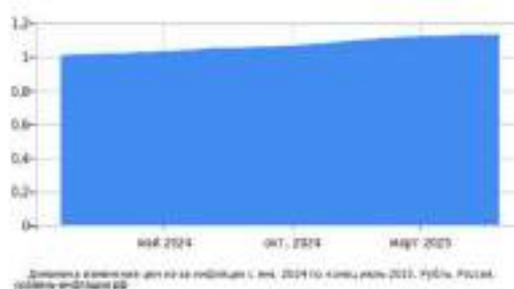
Начальный месяц:
2024 Февр

Конечный месяц:
2023 Июнь

Учитывать деноминацию 1998 года

1 Р

Посчитать 1,34 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица индексиционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по концу второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (денности) рубля за произвольный промежуток времени.

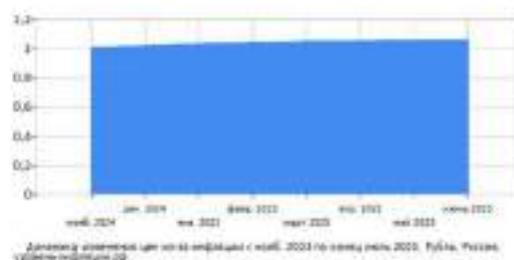
Начальный месяц:
2024 Июнь

Конечный месяц:
2023 Июнь

Учитывать деноминацию 1998 года

1 Р

Посчитать 1,07 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица индексиционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по концу второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности (денности) рубля за произвольный промежуток времени.

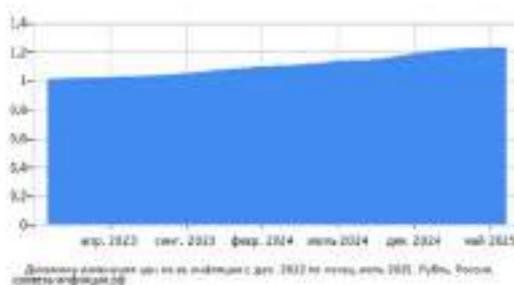
Начальный месяц:
2022 Декабрь

Конечный месяц:
2024 Июнь

Учитывать деноминацию 1998 года

1 Р

Посчитать 1,23 Р



* Оба калькулятора работают на основе данных, представленных на странице Таблица индексиционных коэффициентов.

** Оба калькулятора работают как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по концу второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности рубля за произвольный промежуток времени.

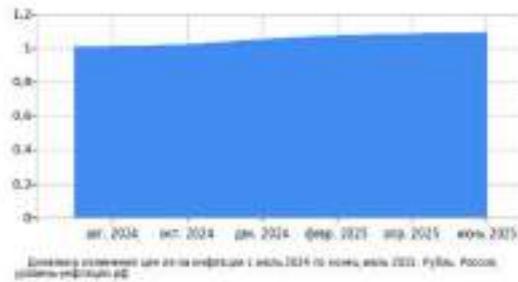
Начальный месяц:
2024 = Июль

Конечный месяц:
2025 = Июль

Учитывать дефляцию 1993 года

1 рубль

Рассчитать 1,30 руб



* Обсуждение коэффициента на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Обсуждение работает как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по конец второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности рубля за произвольный промежуток времени.

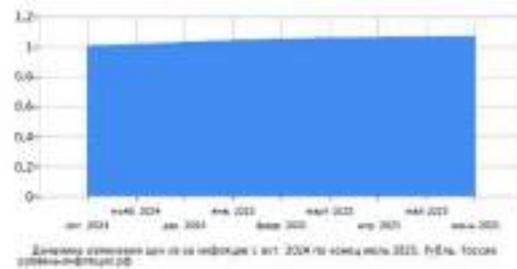
Начальный месяц:
2024 = Октябрь

Конечный месяц:
2025 = Июль

Учитывать дефляцию 1993 года

1 рубль

Рассчитать 1,87 руб



* Обсуждение работает на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Обсуждение работает как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по конец второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности рубля за произвольный промежуток времени.

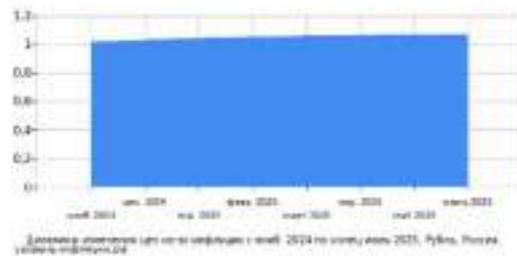
Начальный месяц:
2024 = Ноябрь

Конечный месяц:
2025 = Июль

Учитывать дефляцию 1993 года

1 рубль

Рассчитать 1,07 руб



* Обсуждение работает на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Обсуждение работает как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по конец второго месяца.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательной способности рубля за произвольный промежуток времени.

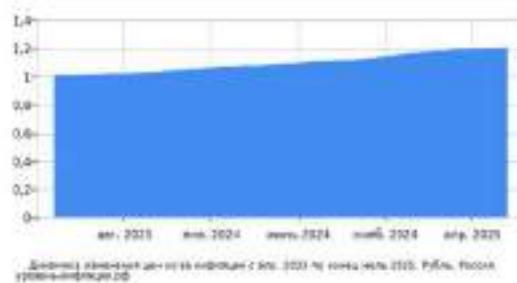
Начальный месяц:
2023 = Апрель

Конечный месяц:
2025 = Июль

Учитывать дефляцию 1993 года

1 рубль

Рассчитать 1,20 руб



* Обсуждение работает на основе данных, представленных на странице Таблица инфляционных коэффициентов.

** Обсуждение работает как в одну, так и в другую сторону, рассчитывая уровень инфляции с начала первого месяца по конец второго месяца.

Определение износа

Накопленный износ включает в себя три вида износа, а именно:

- ✓ физический
- ✓ функциональное устаревание
- ✓ экономическое устаревания

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества.

При оценке имущества наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются экспертные и метод эффективного возраста.

Экспертный метод (см. Таблицу 31)

Таблица 31. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа объекта

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некторого ремонта или замены отдельных мелких частей, такие как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	25	75
		20	80
		15	85
Негодно к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	10	90
		2,5 0	97,5 100

Физический износ был рассчитан с учетом метода экспертных оценок и применения метода эффективного возраста:

Метод эффективного возраста заключается в анализе отношения хронологический возраст/срок службы, использующего нормативный срок службы актива и его эффективный возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть экономической жизни этого актива уже потреблена.

При оценке сооружений и отдельных видов оборудования наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста.

Статистические данные, разных групп оборудования достаточно трудно сравнивать между собой, так как они имеют разный масштаб не только по величине, но и по номенклатуре стоимости - доллары, рубли, ЕВРО, доллары за тонну, ЕВРО за тонну. Кроме того, разные группы оборудования имеют также разный

временной масштаб, который можно характеризовать сроком службы того или иного вида оборудования. Для корректного сопоставления динамики обесценивания оборудования разными сегментами рынка статистические данные, в работе «Модифицированный метод сроков жизни для расчета износа оборудования» (авторы Мышанов А.И., к. т.н., Рослов В.Ю., к.т.н) были приведены к безразмерному виду. Авторами предложено сравнивать статистические данные в безразмерных координатах:

$$C/C_0 = F(T_{\text{хр}}/T_{\text{ср}}),$$

где C_0 – коэффициент при экспоненциальной зависимости стоимости от возраста,

$T_{\text{ср}}$ – срок службы объектов оборудования, относящихся к тому или иному сегменту рынка,

$T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст объектов.

В качестве срока службы объектов $T_{\text{ср}}$ принимался такой возраст, при котором среднестатистическая величина износа объектов составляла 80%. Основанием для выбора износа, являлась шкала технического состояния работы, согласно которой оборудование с износом 80% и более требует капитального ремонта, замены рабочих органов, основных агрегатов. Отметим, что введение срока службы $T_{\text{ср}}$ не означает, что в том случае если хронологический возраст конкретного объекта превышает этот срок, то объект должен быть выведен из эксплуатации и подлежит утилизации. На практике достаточно часто встречаются объекты, которые выработали свой нормативный срок службы, но продолжают использоваться по назначению. Рынок оценивает такие объекты с учетом всех тех недостатков, которые присущи их возрасту.

В безразмерных координатах $C/C_0 = (1-I)$ и $(T_{\text{хр}}/T_{\text{ср}})$ цены предложений к продаже объектов, относящихся к разным сегментам рынка, группируются в единую обобщенную зависимость. С достаточно высокой степенью достоверности, $R^2 = 0,83$ обобщенную зависимость можно аппроксимировать экспоненциальным трендом.

$$I = 1 - e^{-1,6 \cdot (T_{\text{хр}}/T_{\text{ср}})}$$

В расчетах, нормативные сроки службы для объектов оценки ($T_{\text{ср}}$) были приняты Оценщиком в соответствии с принадлежностью к определенной амортизационной группе основных средств.

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По мнению оценщика, функциональный (моральный) износ для рассматриваемых объектов не влияет на их стоимость, т.к. отсутствуют различия в конструктивных решениях и применяемых материалах техники, используемой на дату оценки.

Экономический износ. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. В данном отчете экономический износ был принят 0%.

Коэффициент перехода на вторичный рынок

Определен по данным источника Arpra.ru «Справочник оценщика 2025. 1-е полугодие. Движимое имущество. Коэффициент, учитывающий переход движимого имущества на вторичный рынок» (<https://arpra.ru/sprav/2025p1/dvim/revnvor.html>).

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Новое имущество на первичном рынке	-	-	1,0
Новое или почти новое имущество на вторичном рынке:			
- Малая моторная техника	0,90	0,98	0,94
- Легковые автомобили	0,93	0,99	0,96
- Грузовые автомобили, автобусы	0,92	0,96	0,94
- Спецтехника	0,88	0,96	0,92
- Железнодорожный подвижной состав	0,91	0,99	0,95
- Морские и речные суда	0,90	0,98	0,94
- Воздушные суда	0,93	0,99	0,96
- Универсальные машины и оборудование	0,88	0,96	0,92
- Специализированные машины и оборудование	0,80	0,96	0,88
- Инструменты, приспособления, инвентарь	0,90	0,96	0,93
- Оргтехника, бытовая техника, электронные устройства	0,86	0,94	0,90
- Мебель, предметы быта	0,80	0,92	0,86
- Гражданское оружие	0,90	0,98	0,94

Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества (С) в рамках метода прямого сравнения с аналогом производился в соответствии со следующей формулой:

$$C = CO * (1 - \text{Инак.})$$

Где:

CO – значение стоимости нового объекта;

Инак. – накопленный износ (обесценивание) в процентах от стоимости затрат на замещение стоимости (CO);

Расчет накопленного износа и рыночной стоимости объектов движимого имущества произведен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости объекта движимого имущества в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование ОС	Дата приобретения на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Индекс переоценки к дате оценки	Полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Коэфф. перепада на старинный рынок	Фактический срок оборачиваемости (среднее, лет)	Нормативный срок службы, лет	Состояние факт. срок к норм.	Отнош. 1:6* (Сф./Сн)	К*1:6 (Сф./Сн)	Общее устаревание (в размере фактического износа) оцениваемого имущества (%)	Стоимость имущества с учетом устаревания (износ), с учетом НДС, руб.	Источники информации	Техническое состояние объекта
1	Автопрогулочный НИССАН Q1ZFJ01A15U	20.08.2018	847,46	1,63	1 381,36	0,97	7,00	7	1	-1,6	20,19%	79,81%	257,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#330787211190	Условно-пригодное
2	Автопрогулочный НИССАН FJ01A15	20.08.2018	847,46	1,63	1 381,36	0,97	7,00	7	1	-1,6	20,19%	79,81%	257,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#330787211190	Условно-пригодное
3	Автопрогулочный НИССАН FJ01A15U	20.08.2018	847,46	1,63	1 381,36	0,97	7,00	7	1	-1,6	20,19%	79,81%	257,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#330787211190	Условно-пригодное
4	Ворота промышленные секционные из сэндвич-панелей	31.10.2018	101 500,00	1,63	165 445,00	0,97	7,00	7	1	-1,6	20,19%	79,81%	30 731,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#220429919149	Условно-пригодное
5	Ворота секционные	01.10.2018	67 203,39	1,63	109 541,53	0,97	7,00	7	1	-1,6	20,19%	79,81%	20 347,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#220429919149	Условно-пригодное
6	Электрический Yale	20.08.2018	690 677,97	1,63	1 125 605,09	0,97	7,00	10	0,7	-1,17	32,63%	67,37%	337 967,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#330787215170	Условно-пригодное
7	Миниблок Асег Асегне 23 В*	24.04.2023	75 416,67	1,24	93 516,67	0,90	3,00	3	1	-1,6	20,19%	79,81%	16 993,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup7/#330787323	Условно-пригодное
8	Миниблок Ленаро IdenSense 3	24.04.2023	70 750,00	1,24	87 730,00	0,90	3,00	3	1	-1,6	20,19%	79,81%	15 941,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup7/#330787323	Условно-пригодное
9	Миниблок Ленаро IdenSense 3-23 В*	24.04.2023	70 750,00	1,24	87 730,00	0,90	3,00	3	1	-1,6	20,19%	79,81%	15 941,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup7/#330787323	Условно-пригодное
10	Оборудование для производства	04.04.2023	2 950 000,00	1,20	3 540 000,00	0,88	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	2 762 758,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#3307893	Хорошее

11	Моноблок Асеп Аэрикс 220* ПНО15	11.01.2024	78 125,00	1,14	89 067,50	0,90	1,00	3	0,333	-0,5378	58,70%	41,30%	47 052,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group7/#330787323	Удовлетворительное
12	Оборудование Пожарный шланг	14.11.2024	162 856,00	1,07	195 655,97	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	81 773,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307879	Удовлетворительное
13	Антенна телетер АЭ-10 МО	31.12.2022	1 800,00	1,23	2 214,00	0,88	3,00	5	0,6	-0,96	38,79%	61,21%	746,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group3/#3307879	Удовлетворительное
14	Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 А151 вмест. 17 м3	31.12.2022	2 278 500,00	1,23	2 802 555,00	0,97	3,00	10	0,3	-0,48	61,80%	38,20%	1 595 483,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330757911900	Хорошее
15	Мерник из нерж. стали 0,1 м3	31.12.2022	8 600,00	1,23	10 578,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	892,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307879	Неудовлетворительное
16	Мерник металл ферритовый Г4-ВМЦ-1000 (10 м3)	31.12.2022	43 700,00	1,23	53 751,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	4 534,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307879	Неудовлетворительное
17	Мерник металл ферритовый Г4-ВМЦ-250 (2,5 м3)	31.12.2022	26 400,00	1,23	37 477,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	2 739,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307830	Неудовлетворительное
18	Мерник металл ферритовый К7-ВМА (0,75 м3)	31.12.2022	35 500,00	1,23	43 665,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	3 683,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307831	Неудовлетворительное
19	Мерник металл ферритовый К7-ВМА вмест. 0,75 м3-1	31.12.2022	24 700,00	1,23	30 381,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	2 563,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307832	Неудовлетворительное
20	Мерник металл ферритовый К7-ВМА вмест. 0,75 м3-2	31.12.2022	212 500,00	1,23	261 375,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	27 047,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307833	Неудовлетворительное
21	Мерник металлический ферритовый	31.12.2022	17 900,00	1,23	15 867,00	0,93	3,00	2	1,5	-2,4	9,07%	90,93%	1 338,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307834	Неудовлетворительное
22	Насос ДНЦ 17,5/30/Х13,5/20К-5;	31.12.2022	34 750,00	1,23	47 747,50	0,97	3,00	7	0,429	-0,6864	50,34%	49,66%	19 795,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/330/#33028131	Удовлетворительное
23	Насосная станция СА 200/33	31.12.2022	38 900,00	1,23	47 847,00	0,97	3,00	7	0,429	-0,6864	50,34%	49,66%	27 159,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/330/#33028131	Удовлетворительное
24	Оборудование пожарная сигнализация	31.12.2022	27 300,00	1,23	33 579,00	0,90	3,00	15	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	21 947,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/	Хорошее

														group5/#330763050	
25	Резервуар вертикальный емкостью 2,5м3	31.12.2022	478 000,00	1,23	526 440,00	0,97	3,00	10	0,3	-0,48	61,80%	38,12%	299 700,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330757911900	Хорошее
26	Система порошкового пожаротушения	31.12.2022	47 000,00	1,23	51 660,00	0,90	3,00	15	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	33 764,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330763050	Хорошее
27	Стул складной алюминиевый ЛАБ-2400 ОКМ	31.12.2022	25 600,00	1,23	31 488,00	0,86	3,00	7	0,429	-0,6864	50,34%	49,66%	13 632,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group4/#330765132	Удовлетворительно
28	Шкаф встраиваемый ЛАБ-1500 ШВН	31.12.2022	21 800,00	1,23	26 814,00	0,97	3,00	10	0,3	-0,48	61,80%	38,12%	15 265,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330282	Хорошее
29	Бюксы прямоугольные из нержавеющей стали 304 А151 вмест. 17 шт-1	31.12.2022	330 000,00	1,23	405 900,00	0,97	3,00	10	0,3	-0,48	61,80%	38,12%	231 027,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330757911900	Хорошее
30	Комплект переключателя монтажная коробка АВЕ 20/5	31.12.2022	200 359,38	1,23	246 491,24	0,90	3,00	3	1	-1,6	20,19%	79,81%	44 790,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group7/#330767323	Условно-пригодное
31	Микрокап цифровая Levorhik, D740T, 5.1 Млн шт, триггерный	31.12.2022	50 423,73	1,23	67 021,19	0,90	3,00	5	0,6	-0,96	38,79%	61,21%	21 373,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group3/#33076702	Удовлетворительно
32	Микро-сатуратор "CORTELLAZZI"	31.12.2022	1 850 000,00	1,23	2 275 500,00	0,88	3,00	7	0,429	-0,6864	50,34%	49,66%	1 008 028,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group4/#330767218270	Удовлетворительно
33	Налис шестеренчатый	31.12.2022	100 000,00	1,23	123 000,00	0,97	3,00	7	0,429	-0,6864	50,34%	49,66%	56 965,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group3/#33028131	Удовлетворительно
34	Установка по иррации суп. п. со семей распреителем АС-20, АС-50 Ас-100	31.12.2022	30 881,36	1,23	37 984,07	0,88	3,00	10	0,3	-0,48	61,80%	38,12%	20 684,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#3307693	Хорошее
35	Установка по ирбонации п. п. со семей распреителем КП-20 КП-50 КП-100	31.12.2022	27 756,47	1,23	34 147,97	0,88	3,00	10	0,3	-0,48	61,80%	38,12%	18 592,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#3307693	Хорошее

36	Навесная система для водопроводных пожаротушения-Мониторинг-СтормМон.(сер №45817872)	09.07.2024	250 000,00	1,09	283 400,00	0,93	1,00	3	0,333	-0,5378	58,70%	41,30%	153 047,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/#330/#33028131	Удовлетворительно
37	Шкаф пожарный ШПК 315 НЗК универсальный рабочий ФАЭКС	27.10.2024	14 040,00	1,07	15 027,80	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	6 279,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307879	Удовлетворительно
38	Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	27.10.2024	1 620,00	1,07	1 733,40	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	774,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307879	Удовлетворительно
39	Кабель пожарный витая пара КПП Ду50 И6 МПя муфта-щетка	27.10.2024	26 730,00	1,07	28 601,10	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	11 954,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307879	Удовлетворительно
40	Головка муфтовая 80 мм ГМ-80-1,6 ПМ УХЛ1 усиленной	27.10.2024	4 248,00	1,07	4 545,36	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	1 900,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307879	Удовлетворительно
41	Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-Н,В-50-1,0-М-УХЛ1 в комплекте головка ГР-50А, 20(1 м)	27.10.2024	29 160,00	1,07	31 201,20	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	13 040,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307830	Удовлетворительно
42	Задвижка чугун 30-39р 5L L2 M3B обремененный или ЕРDM Ду 100 Ру10/16 Тисс = 150С фн ЛМЗ	27.10.2024	54 000,00	1,07	57 780,00	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	24 149,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307831	Удовлетворительно
43	Резьба сталь удлиненная оц Ду 50 L=70мм и в труб	27.10.2024	298,00	1,07	318,86	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	133,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307832	Удовлетворительно
44	Шайба плоская стальной оц М16 вес DIN 125	27.10.2024	500,00	1,07	535,00	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	274,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307833	Удовлетворительно
45	Гайка стальная оц М16 вес. 5 шестигранная	27.10.2024	810,00	1,07	866,70	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	362,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307834	Удовлетворительно
46	Болт стальной оц М16*60 н.п. 5.8 шестигранный вес DIN 931	27.10.2024	2 052,00	1,07	2 195,64	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	918,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307835	Удовлетворительно
47	Шпилька сталь оц М16*2000 н.п. 6.8 усиленная	27.10.2024	1 026,00	1,07	1 097,82	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	459,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group/#3307836	Удовлетворительно

48	Прокладки резиновые МБС Ду 100 Ру 25-40 кл. А финишная	27.10.2024	2 840,00	1,07	3 038,80	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	1 270,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307637	Удовлетворительно
49	Прокладки резиновые МБС Ду 50 Ру 10-40 кл. А финишная	27.10.2024	864,00	1,07	924,48	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	386,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307638	Удовлетворительно
50	Тройник сталь оц. монопроходной Дн 108*4,0 (Ду100)	27.10.2024	1 228,00	1,07	1 313,96	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	549,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307639	Удовлетворительно
51	Окраска сталь бесшовный круглой толстостенной 90гр оц. Дн 108*4,0 (Ду 100) под приварку	27.10.2024	3 684,00	1,07	3 941,88	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	1 647,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно
52	Трубы сталь электросварная призматическая оц. Дн 108*3,5 (Ду 100)	27.10.2024	5 265,00	1,07	5 633,55	0,93	1,00	15	0,067	-0,1072	89,84%	10,16%	4 207,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group6/#220427117110	Очень хорошее
53	Фланец сталь коррозионной Ду 100 Ру16 кл. 13 рмч 1 кл. в НКСХ	27.10.2024	3 240,00	1,07	3 466,80	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	1 449,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно
54	Кран шаровый чугунный Ду 15 Ру 40 ВР принципальной бабочки кранная	27.10.2024	470,00	1,07	499,40	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	188,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно
55	Резьба сталь удлиненная оц. Ду 15 L=50мм из труб	27.10.2024	54,00	1,07	57,78	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	24,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно
56	Манометр ТМ-510Р 00 районный Ду100мм 0-1,6 МПа кл. 1,5 М20*1,5 Родма	27.10.2024	1 350,00	1,07	1 444,50	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	604,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно
57	Окраска сталь шаровой 90гр оц. Дн 21,3*2,8 (Ду 15) под приварку из труб	27.10.2024	81,00	1,07	86,67	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	36,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно
58	Клапан обратный чугун 2/створ Ду 100 Ру16 Тмкс 1150 о.С мембрана термомерж I EPDM	27.10.2024	20 790,00	1,07	22 245,30	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	9 297,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Удовлетворительно

59	Доп. расходники (Резервные картриджи, перчатки, перчатки, мастило)	27.10.2024	5 846,00	1,07	6 255,27	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	2 614,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307640	Удовлетворительно
60	Круг отрезной 230*2,5*37 мм	27.10.2024	458,00	1,07	490,06	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	205,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307640	Удовлетворительно
61	Круг отрезной 115*0,8*37 мм	27.10.2024	162,00	1,07	173,34	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	77,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307640	Удовлетворительно
62	Круг шлифовальный жесткий 125 мм	27.10.2024	202,00	1,07	216,14	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	90,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307641	Удовлетворительно
63	Шкаф пожарный ШПК 315 НЭМ универсальный красный ФАЭКС	14.11.2024	7 020,00	1,07	7 511,40	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	3 139,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307679	Удовлетворительно
64	Крепеж для монтажа шкафы пожарного (комплект)	14.11.2024	810,00	1,07	866,70	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	362,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307640	Удовлетворительно
65	Квадрат пожарный литый правый КПЛП Ду50 II 6 МПа муфта цапк	14.11.2024	11 880,00	1,07	12 711,60	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	5 313,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307641	Удовлетворительно
66	Голедр муфта для 50 мм ГМ-50-1,6 ПМ УХЛ1 алюминий	14.11.2024	1 808,00	1,07	2 020,16	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	844,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307642	Удовлетворительно
67	Руко пожарный 50 мм РПК(В)-Н;В-50-1,0-М-УХЛ1 в комплекте рукоятки ГР-50А 2011 м	14.11.2024	19 440,00	1,07	20 800,80	0,93	1,00	2	0,5	-0,8	44,94%	55,06%	8 694,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#3307643	Удовлетворительно
68	Теплообменник пластинчатый ALFA LAVAL	03-04-2023	170 500,00	1,30	144 600,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	96 608,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/group/#330282	Хорошее
69	Нал. ламинатный	03-04-2023	180 750,00	1,30	216 900,00	0,97	2,00	7	0,386	-0,4576	63,78%	36,22%	176 774,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/okof/#330/#33028131	Хорошее
70	Установка "Серебряной фальшпан" УФС.Ж(в)750/24x	03-04-2023	702 916,67	1,30	843 500,00	0,88	2,00	3	0,667	-1,0672	34,40%	65,60%	255 344,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/okof/#330/#330282912130	Условно-пригодное
71	Сорбционный фильтр ЭПФС	03-04-2023	80 333,33	1,30	96 400,00	0,88	2,00	3	0,667	-1,0672	34,40%	65,60%	29 187,00	https://www.audit.ru/amortizatsiya/okof/#330/#330282912130	Условно-пригодное

72	Теплообменник пластинчатый	03-04-2023	170 500,00	1,20	144 500,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	96 508,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330282	Хорошее
73	Винтовой компрессор ASD 37T	03-04-2023	3 012 500,00	1,20	3 615 000,00	0,97	2,00	5	0,4	-0,54	52,73%	47,27%	1 753 694,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group3/#33076702	Удовлетворительное
74	Теплообменник круглый	03-04-2023	100 416,67	1,20	170 500,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	80 507,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330282	Хорошее
75	Струйная печать картридж	03-04-2023	50 206,33	1,20	60 250,00	0,93	2,00	2	1	-1,6	20,19%	79,81%	11 313,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Условно-пригодное
76	Струйная печать картридж	03-04-2023	50 206,33	1,20	60 250,00	0,93	2,00	2	1	-1,6	20,19%	79,81%	11 313,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Условно-пригодное
77	Фильтр-прессомный	03-04-2023	502 003,33	1,20	602 500,00	0,97	2,00	3	0,667	-1,0672	34,40%	65,60%	190 679,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/330/#330282912130	Условно-пригодное
78	Блок в цилиндрической вертикальной Вод	03-04-2023	903 750,00	1,20	1 084 500,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	774 559,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
79	Блок в емкостью 1м3	03-04-2023	50 206,33	1,20	60 250,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	40 253,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
80	Фильтр-удерживатель для нитридных фильтров ДС-5-А10	03-04-2023	100 416,67	1,20	170 500,00	0,93	2,00	2	1	-1,6	20,19%	79,81%	27 526,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Условно-пригодное
81	Агрегат холодильный АКВ-С-2В	03-04-2023	602 500,00	1,20	723 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	463 039,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/330/#330282513110	Хорошее
82	Агрегат холодильный АКВ	03-04-2023	1 205 000,00	1,20	1 446 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	966 078,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/330/#330282513110	Хорошее
83	Теплообменник пластинчатый АЦФА LAVAL-1	03-04-2023	50 206,33	1,20	60 250,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	40 253,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#330282	Хорошее
84	Фильтр-удерживатель для нитридных фильтров ДС-5-А10	03-04-2023	77 209,67	1,20	86 651,54	0,93	2,00	2	1	-1,6	20,19%	79,81%	16 270,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group1/#3307640	Условно-пригодное
85	Трубопровод	03-04-2023	1 018 725,00	1,20	1 221 870,00	0,97	2,00	15	0,133	-0,2178	80,83%	19,17%	908 527,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/#720427117110	Очень хорошее

86	Краны пищевые	03-04-2023	996 133.33	1,20	1 195 360,00	0,93	2,00	2	1	-1,6	20 19%	79 81%	274 449,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup1/#3307840	Условно-пригодное
87	Насосы	03-04-2023	451 875,00	1,20	542 750,00	0,97	2,00	7	0,386	-0,4576	63 78%	36 72%	315 685,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup3/#33028131	Хорошее
88	Насос центробежный	03-04-2023	50 208 33	1,20	60 250,00	0,97	2,00	7	0,386	-0,4576	63 78%	36 72%	35 076,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup3/#33028131	Хорошее
89	Станция для перекачки воды промывоч	03-04-2023	50 208 33	1,20	60 250,00	0,88	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	38 503,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#3307893	Хорошее
90	Емкость ямочко-ропильная горизонтальная от 15-15,7 м	03-04-2023	615 000,00	1,20	738 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	493 061,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#220757911900	Хорошее
91	Емкость из нерж. стали вертикальная 50 м3	03-04-2023	127 500,00	1,20	153 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	102 720,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#220757911900	Хорошее
92	Резервуар вертикальный сепарационный рубашкой и медной	03-04-2023	358 333,33	1,20	430 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	287 785,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#220757911900	Хорошее
93	Сатуратор-миксер	03-04-2023	427 500,00	1,20	513 000,00	0,88	2,00	7	0,386	-0,4576	63 78%	36 72%	285 621,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#330787218270	Хорошее
94	Станция дезинфекции водной дозой с углеродной про	03-04-2023	1 344 166,67	1,20	1 613 000,00	0,88	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	1 030 797,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup5/#220417020344	Хорошее
95	Установка безразборной мойки емкостей и трубопроводов	03-04-2023	1 427 500,00	1,20	1 713 000,00	0,97	2,00	7	0,386	-0,4576	63 78%	36 72%	997 767,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup4/#3307879	Хорошее
96	Холодильник установочный (Чиллер) ПМ-П-ПМ-102	03-04-2023	986 666,67	1,20	1 184 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	791 035,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup3/#330282513110	Хорошее
97	Холодильник установочный (Чиллер) ПМ-П-ПМ-173	03-04-2023	1 428 333,33	1,20	1 714 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	1 345 130,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/grup3/#330282513110	Хорошее
98	Емкость из нерж. стали	03-04-2023	18 333 33	1,20	22 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72 62%	27 38%	14 698,00	https://www.audit-it.ru/amortizaciya/	Хорошее

	для ввода в эксплуатацию 0,7													https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	
99	Блок в цилиндрической вертикальной емкост. 2,6 м3	03-04-2023	126 666,67	1,20	152 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	101 557,00	https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
100	Блок в цилиндрической вертикальной 2,3 м3	03-04-2023	380 000,00	1,20	456 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	304 655,00	https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
101	Блок в цилиндрической вертикальной 2,3 м3	03-04-2023	673 333,33	1,20	760 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	507 759,00	https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
102	Блок в цилиндрической вертикальной 2,3 м3	03-04-2023	15 833,33	1,20	19 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	17 694,00	https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
103	Резервуар вертикальный емкостью 0,1 м3	03-04-2023	45 833,33	1,20	55 000,00	0,97	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	36 746,00	https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
104	Фурфин Ф4-ВК7Г-2,6-2,6 м3	03-04-2023	55 000,00	1,20	66 000,00	0,88	2,00	10	0,7	-0,37	72,62%	27,38%	47 178,00	https://www.audit.ru/amortizaciya/group5/#720757911300	Хорошее
	Итого		29 085 599,94		35 371 676,67								19 165 932,00		

Таким образом, рыночная стоимость основных средств по состоянию на дату оценки составляет:

Основное средство	Рыночная стоимость по состоянию на дату оценки, без учета НДС, руб.
Объекты недвижимости:	
Здание административно-бытовое 263,2	8 475 224
Здание одноэтажное-спиртохранилище 219,8	4 036 901
Здание прикладствяжный цех №1 (одноэтажное) 515,2	11 684 334
Здание технического центра, 51,4	1 165 713
Здание трансформаторной подстанции, 52,7	968 403
Здание: котельная (одноэтажное) 52,9	1 199 731
Здание: Производственное 2-этажное, 148,0	3 356 524
Здание: производственное 2-этажное, 69,0	1 564 866
КПП, 10,7	197 309
Силд-Ангар 288,8	5 304 669
Утепленный силд-маяс. 280,0	6 350 181
Цех приготовления и разлива водки (цех №2) 1669,9	37 872 028
Земельный участок 9 717,0	95 139 147
Земельный участок 6-3242 м2	36 274 738
Административно-бытовое здание 236 м2-1175	6 155 140
Административно-бытовое здание 236 м2-1176	6 155 140
Движимое имущество:	
Автопогрузчик НИССАН D12FJ01A1SU	257,00
Автопогрузчик НИССАН FJ01A15	257,00
Автопогрузчик НИССАН FJ01A18U	257,00
Ворота промышленные секционные из сдвиг-панелей	30 731,00
Ворота секционные	20 347,00
Электропогрузчик YALE	337 962,00
Моноблок Acer Aspire 23.8"	16 993,00
Моноблок Lenovo IdeaCentre 3	15 941,00
Моноблок Lenovo IdeaCentre 3 23.8"	15 941,00
Оборудование для производства	2 262 258,00
Моноблок Acer Aspire 23.8" FHD i5	47 052,00
Оборудование Пожарный щит	81 773,00
Авиадистиллятор АЭ-10 МО	746,00
Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 AISI вмест. 12 м3	1 595 483,00
Мерник из нерж.стали 0,1 м3	892,00
Мерник метал.технический Г4-ВИЦ-1000 (10 м3)	4 534,00
Мерник метал.технический Г4-ВИЦ-250 (2,5 м3)	2 739,00
Мерник метал.технический К7-ВМА (0,75 м3)	3 683,00
Мерник метал.технический К7-ВМА вмест. 0,75 м3-1	2 563,00
Мерник метал.технический К7-ВМА вмест. 0,75 м3-2	22 047,00
Мерник металлчесный технический	1 338,00
Насос ОНЦ 12,5/20/Х12,5/20К-5;	19 795,00
Насосная станция СА 200/33	22 159,00
Охранно-пожарная сигнализация	21 947,00
Резервуар вертикальный вмест. 2,5м3	299 700,00
Система порошкового пожаротушения	33 764,00
Стол острояной химический ЛАБ-2400 ОКМ	13 632,00
Шкаф вытяжной ЛАБ-1500 ШВ-Н	15 265,00
Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 AISI вмест. 12 м3-1	231 077,00
Комплект персонала для моноблока AVE 20/5	44 790,00
Микроскоп цифровой Levenhuk, D740T,5,1 Мминс, трикулярный	21 373,00
Миксер-сатуратор "CORTELLAZZI"	1 008 028,00
Насос шестеренчатый	56 965,00
Установка по аэрации суслв со свечей распылителем АС-20, АС-50, АС-100	20 684,00
Установка по карбонизации вина со свечей распылителем КП-20, КП-50, КП-100	18 592,00
Насосная станция для водяных систем пожаротушения-Моноблок Grundfos,(зая. №85817822)	153 047,00

Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭКС	6 279,00
Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	724,00
Клапан пожарный латунь прямой КПЛП Ду50 1,6 МПа муфта-цапка	11 954,00
Головка муфты для 80 мм ГМ-ВФ-1,6 ПМ УХЛ1 алюминий	1 900,00
Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-Н/В-5Ф-1,0-М-УХЛ1 в комплекте головки ГР-50А 20+1 м	13 040,00
Задвижка чугун 30ч39р 5L 12 МЭВ обрезиненный илин EPDM Ду 100 Ру10/16 Тмакс-150С фл ЛМЭ	24 149,00
Резьба сталь удлиненная оц Ду 50 L-70мм из труб	133,00
Шайба плоская стальная оц М16 вес DIN 125	224,00
Гайка стальная оц М16 к.п. 5 шестигранная	362,00
Болт стальной оц М16*60 к.п. 5.8 шестигранный вес DIN 931	918,00
Шпилька сталь оц М16*2000 к.п. 6.8 усиленная	459,00
Прокладка резиновая МБС Ду 100 Ру25-40 исп. А фланцевая	1 270,00
Прокладка резиновая МБС Ду 50 Ру10-40 исп. А фланцевая	386,00
Тройник сталь оц равнопроходной Дн 108*4,0 (Ду100)	549,00
Отвод сталь бесшовный крутоизогнутый 90гр оц Дн 108*4,0 (Ду 100) под приварку	1 647,00
Труба сталь электросварная прямошовная оц Дн 108*3,5 (Ду 100)	4 707,00
Фланец сталь впротниковый Ду 100 Ру16 тип 11 ряд 1 исп. в НХСХ	1 449,00
Кран шаровый латунь никель 1002 Euro Ду 15 Ру40 ВР плнопроходной бабочка красная	188,00
Резьба сталь удлиненная оц Ду 15 L-50мм из труб	24,00
Манометр ТМ-510Р.00 радиальный Дк100мм Ф-1,6 МПа кп.1,5 М20*1,5 Росма	604,00
Отвод сталь шпильный 90гр оц Дн 21,3*2,8 (Ду 15) под приварку из труб	36,00
Клапан обратный чугун 2/створ Ду 100 Ру16 Тмакс+150 оС мемфл створки нерж+EPDM	9 297,00
Доп. расходники (Растворитель, краска, кисть, перчатки, мастика)	2 614,00
Круг отрезной 230*2,5*22 мм	205,00
Круг отрезной 125*0,8*22 мм	72,00
Круг лепестковый лачистной 125 мм	90,00
Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭКС	3 139,00
Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	362,00
Клапан пожарный латунь прямой КПЛП Ду50 1,6 МПа муфта-цапка	5 313,00
Головка муфты для 50 мм ГМ-5Ф-1,6 ПМ УХЛ1 алюминий	844,00
Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-Н/В-5Ф-1,0-М-УХЛ1 в комплекте головки ГР-50А 20+1 м	8 694,00
Теплообменник пластинчатый ALFA LAVAL	96 608,00
Насос ламинный	126 274,00
Установка "Серебряный фильтрации" УФС.2(8x750/24x	255 344,00
Сорбционный фильтр ЭПФС	29 182,00
Теплообменник пластинчатый	96 608,00
Винтовой компрессор ASD 32T	1 753 694,00
Теплообменник трубчатый	80 507,00
Струйная насадка ларатор	11 313,00
Струйная насадка карбонизатор	11 313,00
Фильтр-пресс рамный	190 679,00
Емкость цилиндрическая вертикальная 8м3	724 559,00
Емкость вместимостью 1м3	40 253,00
Фильтродержатель для картриджных фильтров ДС-5-А10	22 626,00
Агрегат холодильный АКК-С-2В	483 039,00
Агрегат холодильный АКК	966 078,00
Теплообменник пластинчатый ALFA LAVAL-1	40 253,00
Фильтродержатель для картриджных фильтров ДС-5-А10	16 270,00
Трубопровод	908 627,00
Краны пищевые	224 449,00
Насосы	315 685,00
Насос ламинный*	35 076,00
Станция для перекачки вязких продуктов	38 503,00
Емкость эмалированная горизонтальная от 15-15,7 м	493 061,00
Емкость из нерж.стали вертикальная 50 м3	102 220,00
Регулятор верт.с теплообменник рубашкой и мешалкой	287 285,00

Стуратор-миксер	285 671,00
Станция газификации жидкой двуокиси углерода про	1 030 797,00
Установка безразборной мойки емкостей и трубопровода	997 267,00
Холодильная установка (Чиллер) ГМ-П-ПМ-102	791 035,00
Холодильная установка (Чиллер) ГМ-П-ПМ-123	1 145 130,00
Емкость из нерж. стали с дозирующим устр. вмест.0,7	14 698,00
Емкость цилиндрическая вертикальная вмест.2,6 м3	101 552,00
Емкость цилиндрическая вертикальная 2,3 м3	304 655,00
Емкость цилиндрическая вертикальная 2,3 м3*	507 759,00
Емкость цилиндрическая вертикальная 2,3 м3*	12 694,00
Резервуар вертикальный вместимос.0,1 м3	36 746,00
Форфас Ф4-ВХ2Г-2,6, 2,6 м3	42 178,00
Итого:	245 065 980,00

Таким образом, рыночная стоимость основных средств на дату оценки стоимости составляет (округленно) 245 065, 980 тыс. руб.

Запасы

По данным Баланса на 31.12.2024 г., сумма запасов ООО "ДАРУС" составляет 2 164 тыс. руб.

Запасы в бухгалтерском учете оценивают за каждым этапом их поступления, использования или хранения.

Таким образом, Оценщик принимает в расчетах рыночную стоимость запасов равную их балансовой стоимости – 2 164 тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

«Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям» (строка 1220) — строка в бухгалтерском балансе, где отображается сумма налога, которую предприятие планирует предъявить к вычету.

По расчетным данным на основании Баланса на 31.12.2024 г., сумма налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям составляет 3 333 тыс. руб. В силу абсолютной степени ликвидности корректировка данной статьи Баланса не требуется.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в балансе — строка 1230. В ней указывают суммы, которые контрагенты должны компании на отчетную дату.

В балансе на 31.12.2024 г. дебиторская задолженность составляет: 59 009 тыс. руб.

Для приведения непросроченной дебиторской задолженности к рыночной стоимости использовалась техника дисконтирования. Согласно данной методике, текущая стоимость задолженности рассчитывается по формуле:

$$ДЗ_{\text{тек.}} = \frac{ДЗ - ДЗ_{\text{безн.}}}{(1 + i)^n},$$

где:

ДЗ_{тек.} — текущая стоимость дебиторской задолженности;

ДЗ — дебиторская задолженность по балансу;

ДЗ_{безн.} — безнадежная к взысканию задолженность;

i — ставка дисконтирования;

n — период оборачиваемости задолженности/срок предполагаемого возврата долга, год.

В качестве ставки дисконтирования принимается ставка процента по кредитам, предоставленным кредитными организациями субъектам малого и среднего предпринимательства, срок — от 1 года до 3 лет по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки — апрель 2025 г. (15,59%).

Таблица 33. Средневзвешенные процентные ставки

Таблица 4.14

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(в годовом)

	Всего								в том числе субъекты малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2024 год																
январь	17,01	17,47	17,73	14,00	16,83	15,64	12,00	14,34	16,25	17,04	17,02	14,38	16,13	16,57	12,14	16,30
февраль	14,38	17,94	17,78	14,54	16,84	16,81	11,74	14,88	14,71	17,00	17,28	14,74	16,46	16,71	14,48	14,18
март	17,07	17,59	17,97	16,62	17,24	15,38	14,56	15,00	16,08	16,36	17,52	14,57	16,22	16,73	16,15	16,89
апрель	17,91	17,51	16,81	16,72	17,12	14,78	15,06	14,08	16,53	16,74	17,20	16,67	16,63	14,94	16,18	15,74
май	17,08	17,82	17,00	16,53	17,33	14,05	14,40	14,53	17,51	16,46	16,36	16,79	17,07	16,71	15,45	16,80
июнь	17,52	16,75	17,81	16,44	17,18	14,52	14,57	14,64	17,81	16,22	16,16	16,45	17,00	16,94	16,18	16,45
июль	17,72	18,37	18,18	17,28	17,79	14,85	15,34	14,97	16,34	16,36	17,59	16,52	18,40	16,73	16,52	16,67
август	18,57	19,81	19,62	18,83	19,03	14,65	15,94	16,36	17,81	17,13	16,36	16,05	18,46	17,38	16,72	17,04
сентябрь	18,21	18,94	19,44	18,40	18,06	14,81	15,14	15,40	17,04	17,49	16,72	16,65	18,08	16,71	16,24	16,38
октябрь	21,64	21,07	21,53	16,43	21,90	14,76	17,17	16,81	16,36	21,21	20,83	20,79	20,28	18,04	17,82	17,94
ноябрь	21,42	21,81	22,01	21,42	22,83	14,76	16,00	16,72	21,38	21,48	21,42	21,86	21,82	18,38	17,70	18,54
декабрь	25,32	24,77	23,57	23,47	23,98	13,26	16,40	14,56	24,42	23,07	24,63	23,74	24,21	20,43	16,38	18,82
2025 год																
январь	21,86	19,38	23,81	21,64	21,78	11,52	11,74	12,43	23,83	24,47	22,83	24,38	21,71	18,01	14,70	18,83
февраль	21,42	14,23	17,37	20,25	20,55	11,54	15,94	15,64	23,81	21,30	22,33	23,78	23,21	17,70	16,18	18,55
март	22,37	13,46	18,48	20,17	22,23	11,81	14,44	15,68	17,54	21,42	22,71	21,48	21,34	18,72	12,14	20,68
апрель	22,34	22,34	24,01	22,07	22,74	11,59	11,76	11,71	22,83	23,67	23,82	22,61	21,03	18,01	21,82	19,71

Источник: Статистический бюллетень Банка России № 6 (табл. 4.3.6), ЦБ РФ, Москва, 2025 г.

Период оборачиваемости⁵

Оборачиваемость дебиторской задолженности (receivable turnover ratio) измеряет скорость погашения дебиторской задолженности организации, насколько быстро организация получает оплату за проданные товары (работы, услуги) от своих покупателей.

Расчет (формула)

Оборачиваемость дебиторской задолженности (коэффициент) = Выручка / Средний остаток дебиторской задолженности

Средний остаток дебиторской задолженности рассчитывается как сумма дебиторской задолженности покупателей по данным бухгалтерского баланса на начало и конец анализируемого периода, деленное на 2.

За анализируемый период при расчете дебиторской задолженности принят период с 2023 г. по 2024 г.

Оборачиваемость дебиторской задолженности (коэффициент) = 39 049 тыс. руб. / ((27 951 тыс. руб. + 59 009 тыс. руб.) / 2) = 0,90

Также распространен расчет показателя не в виде коэффициента, а в виде количества дней, в течение которой дебиторская задолженность остается непоплаченной:

Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях = 365 / Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности

Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях = 365 / 0,99 = 406 дней

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности приведен в таблице:

⁵ https://www.audit-it.ru/finansliz/terms/turnover/receivable_turnover.html

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности

Показатель	Сумма задолженности, тыс. руб.	Период оборачиваемости, дней	Ставка дисконтирования, %	Коэффициент дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Дебиторская задолженность	59 009	406	15,59%	0,8510	50 218
Итого	59 009				50 218

К расчету принимается дебиторская задолженность в размере: 50 218 тыс. руб.

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

Строка баланса 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)», расположенная во втором разделе актива баланса, предназначена для объединения сведений о размещении свободного остатка денежных средств компании для кратковременного инвестирования (не более года) с целью извлечения прибыли. Примером такого вложения средств является предоставление партнерам или контрагентам займов на короткий период.

В балансе на 31.12.2024 г. денежные средства и денежные эквиваленты составляют: 2 502 тыс. руб.

В силу абсолютной степени ликвидности корректировка данной статьи баланса не требуется.

Таким образом рыночная стоимость финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) на дату определения стоимости составляет 2 502 тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства — это средства в отечественной и иностранной валютах, находящиеся в кассе, на расчетном, валютном и других счетах в банках на территории страны и за рубежом, в легко реализуемых ценных бумагах, а также в платежных и денежных документах.

Примерами денежных эквивалентов являются:

- депозиты до востребования;
- краткосрочные государственные ценные бумаги;
- краткосрочные векселя;
- привилегированные акции, приобретенные незадолго до объявленного срока их погашения, и т. п.

В балансе на 31.12.2024 г. денежные средства и денежные эквиваленты составляют: 1 106 тыс. руб.

В силу абсолютной степени ликвидности корректировка данной статьи баланса не требуется.

Таким образом рыночная стоимость денежных средств и денежных эквивалентов на дату определения стоимости составляет 1 106 тыс. руб.

Общая сумма активов ООО «ДАРУС» составляет: 245 066 тыс. руб. (основные средства) + 2 164 тыс. руб. (запасы) + 3 333 тыс. руб. (налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям) + 50 218 тыс. руб. (дебиторская задолженность) + 2 502 тыс. руб. (финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)) + 1 106 тыс. руб. (денежные средства и денежные эквиваленты) = 304 489 тыс. руб.

Расчет стоимости пассивов предприятия

В состав пассивов по балансу организации на 31.12.2024 г. входят:

Долгосрочные заемные средства

Долгосрочные заемные средства - это кредиты и займы, полученные организацией на период более года, срок погашения которых наступает не ранее чем через год. При этом, в силу своего преимущественного использования для формирования основных фондов, и прочие источники формирования оборотных средств (доходы будущих периодов, резервы предстоящих расходов и платежей) также могут учитываться в составе собственных источников средств.

Долгосрочные заемные средства на 31.12.2024 г. по балансу составляют: 850 тыс. руб.

Так как займ выдан на рыночных условиях. Оценщик принимает в расчетах стоимость долгосрочных заемных средств, равную ее балансовой стоимости.

Таким образом рыночная стоимость долгосрочных заемных средств на дату определения стоимости составляет 850 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства представляют собой задолженность по займам и кредитам, привлеченным компанией, со сроком погашения не более 12 месяцев после отчетной даты. Сумма этих обязательств формируется из основного долга и процентов, причитающихся к уплате в конце отчетного периода.

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2024 г. по балансу составляют: 100 тыс. руб.

Поскольку Заказчиком не предоставлены расшифровки, корректировка данной статьи не производится.

Таким образом рыночная стоимость краткосрочных заемных средств на дату определения стоимости составляет 100 тыс. руб.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность – это сумма денег, которую компания или физическое лицо должны заплатить кредиторам (поставщикам, подрядчикам и т. д.) за определенные товары, услуги или займы. Подобное обязательство возникает в случае, если услуги или товары были предоставлены, но оплата еще не произведена.

Кредиторская задолженность на 31.12.2024 по балансу составляет: 116 034 тыс. руб.

Для определения текущей стоимости кредиторской задолженности использовалась техника дисконтирования. Согласно данной методике, текущая (приведенная) стоимость задолженности рассчитывается по формуле:

$$K3_{\text{тек.}} = \frac{K3}{(1+i)^n}$$

где:

$K3_{\text{тек.}}$ — приведенная стоимость задолженности;

$K3$ — задолженность по балансу;

i — ставка дисконтирования;

n — период оборачиваемости задолженности, лет/период до погашения, лет.

В качестве периода погашения принимается период оборачиваемости.

В качестве ставки дисконтирования принимается ставка процента по кредитам, предоставленным кредитными организациями субъектам малого и среднего предпринимательства, срок – от 1 года до 3 лет по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки – апрель 2025 г. (15,59%).

Таблица 35. Средневзвешенные процентные ставки

Таблица 4.3.6

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

в % годовых

1	Всего									в том числе субъекты малого и среднего предпринимательства						
	до 30 дней включительно "до конца бизнес-цикла"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно "до конца бизнес-цикла"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 3 месяцев включительно "до конца бизнес-цикла"	от 31 до 50 дней	от 51 до 100 дней	от 101 дня до 1 года	от 1 года включительно "до конца бизнес-цикла"	от 1 года до 2 лет	свыше 2 лет	свыше 1 года
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
2024 год																
январь	17,81	17,41	17,72	14,90	16,83	15,64	12,30	14,34	16,25	17,64	17,02	14,38	16,13	16,57	12,84	15,20
февраль	18,38	17,94	17,98	14,50	16,84	16,83	11,79	14,06	14,4	17,00	17,9	14,31	15,95	16,75	14,66	15,18
март	17,07	17,55	17,97	16,82	17,24	15,38	14,55	15,00	16,06	16,35	17,52	14,57	16,22	16,73	16,15	15,89
апрель	17,91	17,51	18,23	16,72	17,12	14,78	15,06	14,08	15,53	16,71	17,20	15,67	16,53	14,94	16,18	15,71
май	17,08	17,82	17,90	16,53	17,33	14,35	14,43	14,53	17,51	16,46	16,56	16,79	17,07	15,71	15,45	15,50
июнь	17,52	18,75	17,81	15,44	17,0	14,52	14,57	14,54	17,81	16,23	16,16	16,45	17,10	15,24	16,18	15,46
июль	17,72	18,77	18,36	17,28	17,75	14,78	15,34	14,57	16,34	16,36	17,58	16,52	16,40	16,73	16,52	16,67
август	18,57	18,8	18,62	18,85	18,03	14,05	15,56	16,35	13,1	17,13	16,36	16,05	16,45	16,38	16,72	17,04
сентябрь	18,21	18,94	18,65	18,30	18,06	14,41	14,14	15,00	13,61	17,84	16,72	16,66	16,08	16,07	16,24	16,36
октябрь	22,64	21,07	21,53	18,43	23,50	14,76	17,1	16,36	16,36	21,22	20,19	20,28	20,28	18,04	17,82	17,34
ноябрь	21,42	22,81	22,00	21,42	22,83	13,76	18,00	16,72	21,28	21,44	21,42	21,86	21,82	18,38	17,9	18,34
декабрь	21,22	24,77	23,37	23,47	23,95	13,25	16,40	14,55	24,42	25,01	24,63	23,74	24,21	20,43	18,38	18,52
2025 год																
январь	24,65	24,98	23,89	21,64	23,78	17,53	18,78	17,48	23,88	24,97	22,89	24,38	24,75	18,01	16,70	18,83
февраль	23,43	24,23	22,71	20,23	24,05	17,34	18,94	18,04	23,61	23,39	22,33	23,78	23,71	17,70	16,58	18,35
март	22,37	23,86	24,44	20,97	23,23	16,87	18,44	18,68	25,54	24,82	23,71	21,8	23,36	18,72	23,58	20,68
апрель	22,34	22,34	24,1	22,57	22,74	15,59	18,76	16,71	22,89	23,67	23,82	22,61	23,03	18,51	21,62	19,75

Источник: Статистический бюллетень Банка России № 6 (табл. 4.3.6), ЦБ РФ, Москва, 2025 г.

Период оборачиваемости⁶

Оборачиваемость кредиторской задолженности рассчитывается как отношение стоимости приобретенных ресурсов к средней за период величине кредиторской задолженности (обычно не всей, а только связанной с операционной деятельностью компании).

Расчет (формула)

Оборачиваемость кредиторской задолженности (коэффициент) – Выручка / Средняя величина кредиторской задолженности

За анализируемый период при расчете кредиторской задолженности принят период с 2023 г. по 2024 г.

Оборачиваемость кредиторской задолженности (коэффициент) – 39 049 тыс. руб. / ((60 383 тыс. руб. + 116 034 тыс. руб.)/2) – 0,44

Помимо расчета коэффициента ("количество оборотов"), принято рассчитывать оборачиваемость в днях:

Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях – 365 / Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности

Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях – 365 / 0,44 = 825 дней

Результаты расчета рыночной стоимости кредиторской задолженности представлены в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости кредиторской задолженности

№ п.п	Показатель	Сумма задолженности тыс. руб.	Период оборачиваемости, дней	Ставка дисконтирования %	Коэффициент дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	Кредиторская задолженность	116 034	825	15,59%	0,7209	83 648
	Итого	116 034				83 648

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость кредиторской задолженности составила (округленно) 83 648 тыс. руб.

Общая сумма пассивов ООО "ДАРУС" составляет: 850 тыс. руб. (долгосрочные заемные средства) + 100 тыс. руб. (краткосрочные заемные средства) + 83 648 тыс. руб. (кредиторская задолженность) – 84 598 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости собственного капитала ООО "ДАРУС"

В соответствии с полученными данными производим расчет рыночной стоимости собственного капитала компании.

Стоимость собственного капитала (активы – обязательства) – 304 489 тыс. руб. – 84 598 тыс. руб. = 219 891 тыс. руб.

Стоимость доли в размере 100% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" по состоянию на дату оценки составляет 219 891 000 (Двести девятнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча) руб.

Стоимость доли в размере 50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" по состоянию на дату оценки составляет 109 946 000 (Сто девять миллионов девятьсот сорок шесть тысяч) руб.

⁶ <https://a.br.ru/Collection/Collection/File/50616/BBz7408.pdf>

Поправка (премия) за контроль является одним из весьма существенных вопросов оценки бизнеса, и вместе с тем методы ее определения в российских условиях развиты пока крайне слабо. В данной статье предлагается один из возможных вариантов такого расчета, который может быть использован практикующими оценщиками.

Премия за контроль представляет собой дополнительную стоимость, присущую определенной доле собственности, возникающую из-за наличия дополнительных полномочий по управлению компанией. В дальнейшем в исследовании будет использоваться термин «поправка за контроль» для обобщения понятий «премия за контроль» и «скидка на неконтрольный характер пакета».

Таблица 37. Значения скидок на неконтрольный характер при продаже пакетов акций/ долей в Уставном капитале по данным различных источников

Коэффициенты контроля по данным из различных источников

Удельный вес пакета (доли)	Исследования ФБК	Исследования Лейфера Л.А.	ПП РФ № 87	Граничные данные по отечественным исследованиям	Среднее значение коэффициентов контроля
От 75% до 100%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
От 50%+ до 75%-	0,96	1,00	0,90	-	0,95
От 25%+ до 50%-	0,74	0,55	0,80	-	0,70
От 10% до 25%	0,60	0,42	0,70	-	0,57
От 0%+ до 10%	0,49	0,42	0,60	0,30	0,45

Источник: <https://ciklon-b.ru/kak-ocenit-limushchestvo-vnosimoe-v-ustavnyi-kapital-novshestva/>

Для 50% доли в уставном капитале Общества коэффициент контроля принят в размере среднего значения коэффициента, относимого к пакетам акций (долей), удельный вес которых соответствует диапазону от 25% до 50% – 0,7

Применение скидки на ликвидность отражает тот факт, пакеты акций и доли участия некоторых компаний оказываются менее ликвидными по сравнению с акциями других компаний. По отношению к менее ликвидным пакетам и долям применяется скидка за отсутствие ликвидности.

Высокая ликвидность на рынке акций/долей проявляется незначительным разрывом между ценой продавца и ценой покупателя, устойчивостью цен сделок, достаточным количеством покупателей и продавцов. Обращение акций на организованных рынках (бирже или активных внебиржевых площадках) считается основным фактором ликвидности.

Факторы, свидетельствующие о низкой ликвидности акций:

- ✓ компания является непубличной;
- ✓ низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- ✓ пассивности игроков рынка или нехватка доступа к рынку;
- ✓ величина пакета акций в сравнении с величиной объема ежедневных биржевых сделок;
- ✓ размер и финансовая самодостаточность компании;
- ✓ неопределенность временного горизонта осуществления предложения или продажи акций;
- ✓ заинтересованность инвесторов в активе;
- ✓ непрозрачность структуры собственников;
- ✓ ограничения в получении информации о деятельности компании и пр.

Анализ существующих методов расчета показывает, что скидка за недостаточную ликвидность может быть определена следующим образом:

1. Показатель «цена компании / прибыль» для закрытой компании сравнивается с таким же показателем для свободнообращающихся сопоставимых акций на фондовых рынках;
2. Оценивается стоимость регистрации акций и брокерских комиссионных, взимаемых за продвижение акций компании на фондовый рынок. Берутся данные расходы в процентном отношении

к стоимости выпускаемых акций, причем в случае закрытых компаний эти затраты гипотетические: каковыми были бы расходы, если бы произошла эмиссия.

И тот, и другой метод в практике трудоемок. В рамках данной оценки скидка на ликвидность определена балльным методом. Общую последовательность метода можно представить в несколько этапов:

1 этап. Выявление факторов, влияющих на уровень ликвидности пакета акций (доли). Обычно на ликвидность пакета (доли) оказывают влияние следующие факторы:

1. Размер дивидендов (или других форм распределения прибыли);
2. Перспективы продажи акций (долей) компании;
3. Наличие ограничений на операции с акциями (долями) компании;
4. Степень открытости информации по компании;
5. Объем торговли акциями (долями) предприятия;
6. Наличие или отсутствие спреда при торговле акциями предприятия;
7. Конъюнктура финансового рынка;
8. Зависимость операционной деятельности от ключевой фигуры в менеджменте;
9. Зависимость операционной деятельности от специального разрешения (лицензии) и т.д.;
10. Размер реализуемого пакета акций (доли);
11. Степень монополизации отраслевого рынка;
12. Наличие или отсутствие конкурентных преимуществ (уровень диверсификации);
13. Организационно-правовая форма.

2 этап. Балльная оценка факторов. Все факторы имеют качественную оценку, которая напрямую количественно не формализуется. В этой связи предлагается произвести качественную оценку каждого фактора тремя вариантами ответа: «максимальная скидка», «умеренная скидка», «минимальная скидка». Каждой оценке соответствует определенное количество баллов. Например, «максимальной скидке» соответствует 2 балла, «умеренной скидке» – 1 балл, «минимальной скидке» – 0 баллов.

Далее рассчитывается сумма полученных баллов. Учитывая, что выявлено 13 факторов из 2-ух баллов, то максимальной скидке соответствует 26 баллов.

3 этап. Расчет величины скидки на ликвидность. Расчет величины скидки осуществлен исходя из следующих допущений: 100% пакету (доли) соответствует нулевая скидка, при стремлении размера пакета к нулю, размер скидки стремится к максимальному значению (70%). Максимальное количество баллов 26. При условии, что количество баллов описывается натуральным числом из диапазона от 0 до 26 включительно.

В наиболее простом виде зависимость размера скидки на низкую ликвидность от количества баллов выражается линейной функцией. При линейной зависимости размер скидки описывается:

$$\text{Скидка на ликвидность} = (70/26) \cdot x.$$

где x – количество набранных баллов.

Таблица 38. Расчет скидки на низкую ликвидность

№ п/п	Параметр	Количество баллов			Комментарии
		«максимальная скидка»	«умеренная скидка»	«минимальная скидка»	
		2	1	0	
1	Размер дивидендов (или других форм распределения прибыли)	Низкие или их отсутствие	Умеренные	Высокие и стабильные	Для анализируемый период размер чистой прибыли можно охарактеризовать как insignificant
		x			
2	Перспективы продажи акций (долей) компании	Неблагоприятные	Умеренные	Благоприятные	Перспективы продажи доли оцениваются как умеренные
			x		
3	Наличие ограничений на	Существенные ограничения	Незначительные ограничения	Ограничения отсутствуют	Ограничения отсутствуют

	операции с акциями (долями) компании			у	
4	Степень открытости информации по компании	Закрытость информации	Открытость и публичность информации	Открытость, публичность и открытость информации	Предприятие – ООО – непубличная компания
		у			
5	Объем торговли акциями (долями) предприятия	Низкий	Средний	Высокий	Сделки с долями не проводились
		х			
6	Наличие или отсутствие спреда при торговле акциями предприятия	Большой спред	Умеренный спред	Низкий спред	Акции нет
				у	
7	Конъюнктура финансового рынка	Негативная	Нейтральная	Благоприятная	Конъюнктура финансового рынка оценивается как нейтральная
			х		
8	Зависимость операционной деятельности от ключевой фигуры в менеджменте	Высокая зависимость от одного менеджера	В менеджменте несколько ключевых фигур	Отсутствие ключевых фигур в менеджменте	Высокая зависимость от одного менеджера
		х			
9	Зависимость операционной деятельности от специального разрешения (лицензии) и т.д.	Вся операционная деятельность связана с наличием одного или нескольких разрешений	Часть операционной деятельности связана с наличием одной или нескольких разрешений	Нет необходимости получения лицензий или других разрешений	Нет необходимости получения лицензий или других разрешений
				х	
10	Размер реализуемого пакета акций (доли)	Миноритарный (до 2%)	От 2 до 50%	Контрольный (50% – 1 акция)	50%
			х		
11	Степень монополизации отраслевого рынка	Высокая	Умеренный уровень монополизации	Низкий уровень монополизации	В отрасли высокая конкуренция
				у	
12	Наличие или отсутствие конкурентных преимуществ (уровень диверсификации)	Отсутствие конкретных преимуществ (низкий уровень диверсификации)	Средний уровень конкурентных преимуществ	Высокий уровень конкурентоспособности компаний (наличие уникального производимого товара, высокий уровень диверсификации производств)	Значимый опыт работы
			у		
13	Организационно-правовая форма	Предприятие организовано в негосударственных организационно-правовых формах (производственный кооператив, товарищества и т.д.)	Предприятие организовано в общегосударственных формах (общество с ограниченной ответственностью и закрытое акционерное общество)	Предприятие организовано в форме открытого акционерного общества	Оцениваемое предприятие: ООО
			у		

Количество наблюдений	4	5	4	
Количество баллов	4	5	0	
Итоговое значение баллов (x)	13			
Минимальный порог скидки, %	0			
Максимальный порог скидки, %	70			
Расчетное значение скидки, %	35%			

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости 50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" с учетом поправки на контроль и скидки на ликвидность

Рыночная стоимость 50% доли от скорректированной величины чистых активов ООО "ДАРУС", руб.	109 946 000
Коэффициент контроля	0,7
Скидка на ликвидность, %	35%
Рыночная стоимость 50% доли в ООО "ДАРУС", по состоянию на 29.07.2025 г. руб.	50 025 256

Таким образом, рыночная стоимость 50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640), определенная затратным подходом, на дату оценки составляет, не округленно:

50 025 256

(Пятьдесят миллионов двадцать пять тысяч двести пятьдесят шесть) руб.

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости доли в ООО в рамках настоящего Отчета был использован один подход, затратный. Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, будет являться итоговым значением стоимости.

Таблица 40. Результаты оценки

№	Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости		
		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 7.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 7.2. настоящего Отчета)	50 025 256 (Пятьдесят миллионов двадцать пять тысяч двести пятьдесят шесть)

Таблица 41. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, руб.
1	50% доли в уставном капитале ООО "ДАРУС" (ИНН 5047189640, КПП 504701001)	50 025 256 (Пятьдесят миллионов двадцать пять тысяч двести пятьдесят шесть)

РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Используемые в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II)	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III)	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV)	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V)	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)	
7	Не применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО XI	«Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО XI)	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

5. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка Бизнеса», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326.
10. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ. Москва, 1996.
11. Статистика: учебно-практическое пособие / М.Г. Назаров, В.С. Варагин, Т.Б. Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г. Назарова. - М.: КНОРУС. 2006
12. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
14. Оценка бизнеса: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 1998. – 512 с.: ил.
15. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие. – М.: Дело, 1998. – 224 с.
16. Руководство по оценке стоимости бизнеса / Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд.
17. Уилсон Кейт; Под ред. проф. Рутгайзера В.М.; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ». 2000. - 388 с.

Источники информации

18. <http://asfact.ru>
19. <http://www.zalog24.ru>
20. <http://debbet.ru>
21. <http://www.kommersant.ru/bankruptcy>
22. <http://www.distressed.ru>
23. <http://www.ilst-org.com>
24. <https://sbis.ru>

и другие.

РАЗДЕЛ 12. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в

соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (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).

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Перевозчикова Е.А.
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Перевозчикова Е.А.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Перевозчикова Е.А.
4. Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Перевозчикова Е.А.

Заявление о соответствии

Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общим стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭРТ РФ от 01.06.2015 № 326) обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также Стандартами оценки Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Отчет соответствует Стандартам оценки Саморегулируемой организации «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов Отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя;
11. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих выводах на Отчет;
12. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика;
13. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
14. 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.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Перевозчикова Е.А.

Директор ООО «ВС Консалт»



Щен В. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ООО "ДАРУС"

Карточка счета 01 на 31 Декабрь 2024 г.

Период	Документ	Аналитика Дт		
20.06.2018	Постановка на баланс	Автопрогрузчик НИССАН 01ZFJ01A15U		847,46
20.06.2018	Постановка на баланс	Автопрогрузчик НИССАН FJ01A15		847,46
20.06.2018	Постановка на баланс	Автопрогрузчик НИССАН FL01A18U		847,46
31.10.2018	Постановка на баланс	Ворота промышленные секционные из сэндвич-панелей		101 500,00
01.10.2018	Постановка на баланс	Ворота секционные		67 203,39
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание административно-бытовое 260,2		2 347 457,63
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание одноэтажное-спиртохранилище 219,8		449 152,54
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание производственный цех №1 (одноэтажное) 515,2		372 861,36
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание технического центра, 51,4		322 033,90
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание трансформаторной подстанции, 52,7		220 338,96
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание: копельная (одноэтажное) 52,9		296 610,17
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание: Производственное 2-этажное, 148,0		1 144 067,60
13.04.2018	Постановка на баланс	Здание: производственное 2-этажное, 69,0		533 898,30
13.04.2018	Постановка на баланс	МТП, 10,7		33 888,30
13.04.2018	Постановка на баланс	Склад-Ангар 268,8		847 457,63
13.04.2018	Постановка на баланс	Утепленный склад-навес, 280,0		661 016,95
13.04.2018	Постановка на баланс	Цех приготовления и розлива воды (цех №2) 106,29		2 076 271,19
20.06.2018	Постановка на баланс	Электропрогрузчик YALE		690 677,97
24.04.2022	Постановка на баланс	Моноблок Acer Aspire 23.8"		75 416,67
24.04.2022	Постановка на баланс	Моноблок Lenovo IdeaCentre 3		70 750,00

24.04.2022	Постановка на баланс	Моноблок Lenovo IdeaCentre 3 23.8"		70 750,00
13.04.2018	Постановка на баланс	Земельный участок 9 717,0		6 525 423,73
13.04.2018	Постановка на баланс	Земельный участок 6 3242 м2		1 834 417,84
03.04.2023	Модернизация ОС 0000-000001 от 03.04.2023 12:00:03	Здание одноэтажное-спиртохранилище 219,8		253 617,59
03.04.2023	Модернизация ОС 0000-000002 от 03.04.2023 12:00:05	Здание административно-бытовое 263,2		142 017,19
03.04.2023	Модернизация ОС 0000-000003 от 03.04.2023 12:00:07	Здание производственный цех №1 (одноэтажное) 515,2		702 993,82
04.04.2023	Принятие к учету ОС 0000-000002 от 04.04.2023 12:00:04 Принят к учету объект ОС	Оборудование для производства		2 950 000,00
11.01.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000004 от 11.01.2024 16:02:02 Принят к учету объект ОС	Моноблок Acer Aspire 23.5" FHD i5		78 125,00
11.11.2024	Принятие к учету ОС 0000-000003 от 11.11.2024 14:42:19 Принят к учету объект ОС	Административно-бытовое здание 235 м2-1176		8 333 333,33
11.11.2024	Принятие к учету ОС 0000-000004 от 11.11.2024 14:42:20 Принят к учету объект ОС	Административно-бытовое здание 235 м2-1176		8 333 333,33
14.11.2024	Принятие к учету ОС 0000-000002 от 14.11.2024 12:00:05 Принят к учету объект ОС	Оборудование Пожарный щит		182 658,00

ООО "ДАРУС"

Карточка счета 07 за Январь 2020 г. - Декабрь 2024 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт	Дебет	
				Счет	
Сальдо на начало					
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Аквадистиллятор АЭ-10 МО		07	1 800,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 AISI вмест. 12 м3		07	2 278 500,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник из нерж.стали 0,1 м3		07	8 600,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник металл.технический Г4-ВИЦ-1000 (10 м3)		07	43 700,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник металл.технический Г4-ВИЦ-250 (2,5 м3)		07	26 400,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник металл.технический К7-ВМА (0,75 м3)		07	35 500,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник металл.технический К7-ВМА вмест. 0,75 м3-1		07	24 700,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник металл.технический К7-ВМА вмест. 0,75 м3-2		07	212 500,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Мерник металл.технический		07	12 600,00

31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Насос ОНЦ 12,5/200х12,5/20К-5/		07	34 750,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Насосная станция СА 200/33		07	38 900,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Охранно-пожарная сигнализация		07	27 900,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Резервуар вертикальный вмест. 2,5м3		07	428 000,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Система порошкового пожаротушения		07	42 000,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Стоп островной химический ЛАБ-2400 ОКМ		07	25 600,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Шкаф вытяжной ЛАБ-1500 ШВ-Н		07	21 600,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Емкость прямоугольная из нержавеющей стали 304 AISI вмест. 12 м3-1		07	330 000,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Комплект переноски моноблока AVE 205		07	200 399,39
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00.00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Микроскоп цифровой Levenhuk D740T, 5,1 Микс, тринокулярный		07	90 423,73

31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00:00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Миксер-сатуратор "CORTELLAZZI"		07	1 850 000,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00:00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Насос шестеренчатый		07	100 000,00
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00:00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Установка по аэрации сусли со свечей распылителем AC-20, AC-50, Ac-100		07	30 881,38
31.12.2022	Ввод остатков 0000-000028 от 31.12.2022 0.00:00 Остатки по разделу: Капитальные вложения	Установка по карбонации пива со свечей распылителем КП-20, КП-50, КП-100		07	27 758,47
09.07.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000079 от 09.07.2024 12:00:05 Поступление оборудования по в. д. 13 от 09.07.2024	Насосная станция для водяных систем пожаротушения-Моноблок Grundfos (зав.№85817622)	АЛМАЗ ООО Договор поставки от 02.07.2024 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000079 от 09.07.2024 12:00:05	07	280 000,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в. д. 7 от 22.10.2024	Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЗКС	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	14 040,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в. д. 7 от 22.10.2024	Крепек для монтажа шкафа пожарного (комплект)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 620,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в. д. 7 от 22.10.2024	Клапан пожарный латунь, прямой КЛПП Ду50 1,6 МПа муфта-цанга	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	26 730,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в. д. 7 от 22.10.2024	Головка муфтовая 80 мм ГМ-80-1,6 ПМ УХЛ1 алюминий	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	4 248,00

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-НВ-50-1,0-М-УХЛ1 в комплекте головок ГР-50А 20+1 м	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	29 160,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Задвижка чугун 30х39х SL 12 М3В обрезиненый клин EPDM Ду 100 Ру1016 Тмакс=100С фп ЛМЗ	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	54 000,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Резьба сталь удлиненная оц Ду 50 L=70мм из труб	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	298,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Шайба плоская стальная оц М16 вес DIN 125	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	500,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Гайка стальная оц М16 к.п. 5 шестигранная	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	810,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Болт стальной оц М16*80 к.п. 5.8 шестигранный вес DIN 931	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	2 052,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Шпилька сталь оц М16*3000 к.п. 6.8 усиленная	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 026,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл.д. 7 от 22.10.2024	Прокладка резиновая МБС Ду 100 Ру25-40 исп. А фланцевая	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	2 840,00

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Прокладка резиновая МБС Ду 50 Ру10-40 исп. А фланцевая	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	864,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Тройник сталь оц равнопроходной Дн 108*4,0 (Ду100)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 228,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Отвод сталь бесшовный крутоизогнутый 90°р оц Дн 108*4,0 (Ду 100) под приварку	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	3 684,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Труба сталь электросварная прямоточная оц Дн 108*3,5 (Ду 100)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	5 286,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Фланец сталь воротниковый Ду 100 Ру16 тип 11 ряд 1 исп. в НХСХ	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	3 240,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Кран шаровой патунь никель 1002 Еуго Ду 15 Ру40 ВР полнопроходной бабочка красная	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	420,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Резьба сталь удлиненная оц Ду 15 L=50мм из труб	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	54,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Манометр ТМ-510Р.00 радиальный Дх100мм 0-1,6 МПа кл 1,5 М20*1,5 Росма	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 350,00

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Отвод сталь шовный 50гг оц Дн 21.3*2.8 (Ду 15) под приварку из труб	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	81,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Клапан обратный чугун 2'створ Ду 100 Ру16 Тмакс+150 оС мехфл створки нерж+EPDM	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	20 790,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Доп.расходники (Растворитель, краска, ветошь перчатки, мастика)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	5 846,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Круг отрезной 230*2,5*22 мм	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	458,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Круг отрезной 125*0,8*22 мм	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	162,00
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вл. д. 7 от 22.10.2024	Круг лепестковый закистной 125 мм	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	202,00
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 14.11.2024 12:00:03 Поступление оборудования по вл. д. 8 от 14.11.2024	Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭКС	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 14.11.2024 12:00:03	07	7 020,00
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 14.11.2024 12:00:03 Поступление оборудования по вл. д. 8 от 14.11.2024	Крепек для монтажа шкафа пожарного (комплект)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 14.11.2024 12:00:03	07	810,00

14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03 Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024	Клапан пожарный лагуны прямой ИГЛП Ду50 1,6 МПа муфта-цанка	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	07	11 880,00
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03 Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024	Голова муфтовая 50 мм ГМ-50-1,6 ПМ УХЛ1 алюминий	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	07	1 888,00
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03 Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024	Рукав пожарный 50 мм РПК(В)-НВ-50-1,0-М-УХЛ1 в комплекте головки РР-50А 20+1 м	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	07	19 440,00
Обороты за период и saldo на конец					6 165 791,76

ООО "ДАРУС"
Карточка счета 07 за 2024 г.

Выданы данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Период	Документ	Аналитика ДТ	Аналитика КТ	Дебет		Кредит		Текущее сальдо
				Счет		Счет		
Сальдо на начало								
02.04.2024	Операция 0000-000023 от	Прочие в-реализационны е доходы и расходы	KRONES Умелый (электрический машина)	91.02		888 000,00	07	Д 10 329 308,43 Д 9 443 308,43
02.04.2024	Финансовый износ 000023 от	Прочие в-реализационны е доходы и расходы	Eurotech S.R.L. (Робот-укупор)	91.02		851 000,00	07	8 562 308,43
02.04.2024	Операция 0000-000023 от	Прочие в-реализационны е доходы и расходы	Упорочный автомат BERTOLASO SIGMA 606	91.02		551 606,67	07	6 040 641,76
02.04.2024	Финансовый износ 000023 от	Прочие в-реализационны е доходы и расходы	Eurotech S.R.L. (Упорочный автомат)	91.02		554 000,00	07	7 440 641,76
02.04.2024	Операция 0000-000023 от	Прочие в-реализационны е доходы и расходы	Фильтр наливной м-электрический свежий "CARFILTR" ALPMA3 000	91.02		1 580 000,00	07	6 660 641,76
06.07.2024	Поступление (акт, накладная, УТЦ) 0000-000079 от 09.07.2024 12.00.05	Насосная станция для водный систем пожаротушения-МоньБлок	Договор поставки от 02.07.2024	07	280 000,00	60.01		Д 6 128 641,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УТЦ) 0000-000185 от 22.10.2024 12.00.09	Шкаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭКС	ГМИДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 1725-Д от 07.06.2025	07	14 040,00	60.01		Д 6 140 681,76
	Поступление (акт, накладная, УТЦ) 0000-000185 от 22.10.2024	оборудования по вк д. 7 от 22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УТЦ) 0000-000185 от 22.10.2024 12.00.08					

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вк.д. 7 от 22.10.2024	Крепеж для монтажа шланга пожарного (комплект)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 620,00 60.01	Д	8 142 301,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вк.д. 7 от 22.10.2024	Малая пожарная лопата, грешой КПП ДУ-50, 1,8 МПа муфта-цапка	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	26 730,00 60.01	Д	8 169 031,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вк.д. 7 от 22.10.2024	Голова муфтовое 60 мм ПМ-60-1,8 ПМ УХЛ1 алюминий	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	4 248,00 60.01	Д	8 173 279,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вк.д. 7 от 22.10.2024	Рукав пожарный 50 мм РПКВ-НВБ-50-1,0-М-УХЛ1 в комплекте поставки ГР-50А 20+1 м	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	28 160,00 60.01	Д	8 202 439,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вк.д. 7 от 22.10.2024	Задвижка чугун 304x39 SL 12 М3В обрезиненный или ЕРДМ ДУ 100 Ру10/16 Типкс=150С:фл ПМ3	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	54 000,00 60.01	Д	8 256 439,76

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Резьба сталь утолщенная оц Ду 50 L=70мм по труб	ГАУШЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ-ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	288,00 60.01	Д	6 256 737,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Шайба плоская стальная оц М16 вес DIN 125	ГАУШЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ-ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	500,00 60.01	Д	6 257 237,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Гайка стальная оц М16 к.п. 5 шестигранная	ГАУШЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ-ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	810,00 60.01	Д	6 258 047,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Болт стальной оц М16х80 к.п. 5.8 шестигранный вес DIN 931	ГАУШЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ-ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	2 032,00 60.01	Д	6 260 089,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Шпилька сталь оц М16*2000 к.п. 6.8 усиленная	ГАУШЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ-ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 028,00 60.01	Д	6 261 125,76

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Прокладка резиновой МБС Ду 100 Ру25-40 исп. А фланцевая	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024	07	2 340,00 60.01	Д	6 263 865,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Прокладка резиновой МБС Ду 50 Ру10-40 исп. А фланцевая	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024	07	964,00 60.01	Д	6 264 829,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Тройник сталь оц равнопроходной Дн 108*4,0 (Ду100)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024	07	1 226,00 60.01	Д	6 266 057,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Отвод сталь бесшовный круглошовный 90гр оц Дн 108*4,0 (Ду 100) под приварку	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024	07	3 694,00 60.01	Д	6 269 741,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Труба сталь электросварная припоянная оц Дн 108*3,6 (Ду 100)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024	07	5 285,00 60.01	Д	6 275 026,76

22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Фланец сталь воронцовый Ду 100 Ру16 тип 11 рлд 1 исп. з НХСХ	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	3 240,00:60.01	Д. 6 278 248,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Крен шаровой лагуль навель 1002 Елю Ду 15 Ру40 ВР полипропиленой бабонка красная	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	420,00:60.01	Д. 6 278 668,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Резьба сталь урдинная оц Ду 15 L=50мм из труб	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	54,00:60.01	Д. 6 278 720,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Манометр ТМ-51Р.00 радиальный Диаметр D=1,6 МПа кл.1,5 М20*1,5 Розов	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	1 350,00:60.01	Д. 6 280 070,76
22.10.2024	Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по в.д. 7 от 22.10.2024	Ствод сталь шовный 80тр оц Ду 21 3*2,8 (Ду 15) под приварку из труб	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025 Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	81,00:60.01	Д. 6 280 151,76

22.10.2024	Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вх.д. 7 от 22.10.2024	Клапан обратный чугун 2-хходов Ду 100 Ру16 Тиаго-190 сС-междо створки нерж-НЕРDM	ГАЙДЕ-КО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 1725-Д от 07.03.2025 Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	20 790,00 60,01	Д	6 300 941,76
22.10.2024	Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вх.д. 7 от 22.10.2024	Дол расходный (Растворитель, краска, кисть, перчатки, мастика	ГАЙДЕ-КО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 1725-Д от 07.03.2025 Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	5 846,00 60,01	Д	6 306 787,76
22.10.2024	Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вх.д. 7 от 22.10.2024	Крут отрезной 230*2,5*22 мм	ГАЙДЕ-КО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 1725-Д от 07.03.2025 Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	458,00 60,01	Д	6 307 245,76
22.10.2024	Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вх.д. 7 от 22.10.2024	Крут отрезной 125*0,8*22 мм	ГАЙДЕ-КО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 1725-Д от 07.03.2025 Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	162,00 60,01	Д	6 307 407,76
22.10.2024	Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09 Поступление оборудования по вх.д. 7 от 22.10.2024	Крут лепестковый зенковкой 1,25 мм	ГАЙДЕ-КО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 1725-Д от 07.03.2025 Поступление (ввт, накладная, УПД) 0000-000185 от 22.10.2024 12:00:09	07	302,00 60,01	Д	6 307 809,76

14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	Шкаф пожарный ШПК 315 НЗМ универсальный красный ФАЭКС	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025	07	7 020,00/80.01	Д	6 314 629,78
	Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024		Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03				
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025	07	810,00/80.01	Д	6 315 439,78
	Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024		Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03				
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	Класс пожарный лагуль, правый КПП Ду50 1,8 МПа муфта-цанга	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025	07	11 680,00/80.01	Д	6 327 319,78
	Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024		Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03				
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	Голова муфтовый 50 или ГМ-50.1/8 ГМ УЗЛ1 алюминий	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025	07	1 668,00/80.01	Д	6 328 207,78
	Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024		Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03				
14.11.2024	Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03	Рукав пожарный 50 мм РПК(Б)-НБ-50-1,0-М-УХЛ1 в количестве головки ГР-50А 20+1 м	ГАЙДЕНКО ДМИТРИЙ ИВАНОВИЧ ИП Договор № 17/25-Д от 07.03.2025	07	19 440,00/80.01	Д	6 348 647,78
	Поступление оборудования по в.д. 8 от 14.11.2024		Поступление (акт, накладная, УГД) 0000-000186 от 14.11.2024 12:00:03				

14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный шит Строительство объектов ОС Подрядный	Гайка стальная оц М16 к.п. 5 аэстрированная	08.03.		07	810,00 Д	6 347 637,78
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный шит Строительство объектов ОС Подрядный	Головка муфтаван 50 мм ПМ-50-1,6 ПМ УХЛ1 эпоксидный	08.03.		07	1 868,00 Д	6 345 949,78
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный шит Строительство объектов ОС Подрядный	Головка муфтаван 60 мм ПМ-60-1,6 ПМ УХЛ1 эпоксидный	08.03.		07	4 248,00 Д	6 341 701,78
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный шит Строительство объектов ОС Подрядный	Доп.раскормки (Раскормитель, фракса, инсти, перыата, кастика	08.03.		07	5 848,00 Д	6 335 853,78
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный шит Строительство объектов ОС Подрядный	Заделка чугун 30ч39р SL 12 МВВ абразивный шпн ЕРDM Ду 100 Ру10х16 Тмакс=150С фп ЛМЗ	08.03.		07	54 000,00 Д	6 281 853,78
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный шит Строительство объектов ОС Подрядный	Клеян обратный чугун 2хстор Ду 100 Ру16 Тмакс=150 еС мехфл сторки черк+ЕРDM	08.03.		07	20 780,00 Д	6 261 073,78

14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-0000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объекта ОС Подразный	Клапан пожарный палушь привой КППП Ду50 1,8 МПа муфта-цельна	08.03		07	28 730,00 Д	6 234 335,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-0000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объекта ОС Подразный	Кран шаровой палушь ниваль-1002 Евро Ду 15 Ру40 ВР полипропиленовый бабочка красная	08.03		07	420,00 Д	6 233 815,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-0000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объекта ОС Подразный	Крепеж для монтажа шкафа пожарного (комплект)	08.03		07	1 620,00 Д	6 232 295,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-0000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объекта ОС Подразный	Круг лепестковый зачищенный 125 мм	08.03		07	302,00 Д	6 232 093,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-0000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объекта ОС Подразный	Круг отрезной 125*0,8*22 мм	08.03		07	162,00 Д	6 231 931,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-0000001 от 14.11.2024 12:00:04 Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объекта ОС Подразный	Круг отрезной 230*2,5*22 мм	08.03		07	458,00 Д	6 231 473,76

14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительств объектов ОС Подпорный	Манометр ПМ-510Р-00, доработанный Ду=100мм 0-1,6 МПа кл. 1,5 МДЗ-1,5 Россия	08.03		07	1 350,00	Д	6 230 123,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительств объектов ОС Подпорный	Отвод, сталь бесшовный круглошовный 30тр. оц.Ди-108*4,0 (Ду 100) под приварку	08.03		07	3 664,00	Д	6 226 458,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительств объектов ОС Подпорный	Отвод, сталь шовный 95тр. оц.Ди 21,3*2,8 (Ду 15) под приварку и труб	08.03		07	81,00	Д	6 226 358,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительств объектов ОС Подпорный	Прокладка резинотканевая МЕС Ду 100 Ру25-40 исп. А фланцевая	08.03		07	2 640,00	Д	6 223 718,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительств объектов ОС Подпорный	Прокладка резинотканевая МЕС Ду 50 Ру10-40 исп. А фланцевая	08.03		07	864,00	Д	6 222 854,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительств объектов ОС Подпорный	Резьба сталь удлиненная оц.Ду 50 L=70мм из труб	08.03		07	266,00	Д	6 222 588,76

14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0300-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Пожарный шит Стройматериалы объектов ОС Подрядный	Резьба сталь удлиненная сч Ду 15 L=50мм из труб	06.03	07	54,00 Д	6 222 302,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0300-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Пожарный шит Стройматериалы объектов ОС Подрядный	Рукав пожарный 60 мм РКК(В)-НВ-50 1,0-М-УХЛ1 в комплекте головки ГР-50А 20+1 м	06.03	07	29 160,00 Д	6 193 142,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0300-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Пожарный шит Стройматериалы объектов ОС Подрядный	Тройник сталь сч рав-о проходной Дн 108*4,0 (Ду100)	06.03	07	1 235,00 Д	6 191 914,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0300-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Пожарный шит Стройматериалы объектов ОС Подрядный	Труба сталь-электросварная привалочная сч Дн 108*3,5 (Ду 100)	06.03	07	5 295,00 Д	6 189 640,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0300-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Пожарный шит Стройматериалы объектов ОС Подрядный	Фланец сталь борозниковый Ду 100 Ру16 тип 11 ряд 1 исп. в НХСХ	06.03	07	3 240,00 Д	6 183 408,76
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0300-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Пожарный шит Стройматериалы объектов ОС Подрядный	Шайба плоская стальная сч М16 вес DIN 125	06.03	07	500,00 Д	6 182 908,76

14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объектов ОС Подрядный	Щаф пожарный ШПК 315 НЭК универсальный красный ФАЭК	08.03	07	14 540,00 Д	6 165 889,76	
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объектов ОС Подрядный	Шпилька сталь оц М16*2000 к.п. 6.8 усиленная	08.03	07	1 028,00 Д	6 167 843,76	
14.11.2024	Передача оборудования в монтаж 0000-000001 от 14.11.2024 12:00:04	Передача оборудования в монтаж	Пожарный щит Строительство объектов ОС Подрядный	Болт стальной оц М16*90 к.п. 5.8 шестигранный вес DIN 931	08.03	07	2 052,00 Д	6 165 791,76	
Обороты за период и saldo на конец							462 906,00	4 645 522,67 Д	6 165 791,76

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Восток, листы раздела 2, 2	Восток, разделы 1	Восток, листы раздела 3
22.01.2025, № 13/УИИ-001/2025-0000/00			
Квитанционный номер:		50.10.0010316.32	
12	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок до вступления в силу судебного постановления:	земельный участок	

ПОСРЕДСТВО ОБЩЕСТВЕННОГО ПОСРЕДСТВА	 федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
-------------------------------------	---	-----------------

Плановый кадастровый номер земельного участка, в отношении которого зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости объекты недвижимости

Плановый кадастровый номер земельного участка

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Восток, листы раздела 3, 1	Восток, разделы 1	Восток, листы раздела 4
22.01.2025, № 62/УИИ-001/2025-1048/000			
Квитанционный номер:		50.10.0010316.32	

План территории, кадастровый номер участка			
			
Лист № 1 раздела 1	Восток, листы раздела 3, 1	Восток, разделы 1	Восток, листы раздела 4

ПОСРЕДСТВО ОБЩЕСТВЕННОГО ПОСРЕДСТВА	 федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
-------------------------------------	---	-----------------

Выявление признаков нарушения законодательства об объектах недвижимости по объектам недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листы			
вид объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов: 4	Всего листов объектов: 3
22.01.2025, № ЕУВН/ОН/2025-04402948			
Идентификационный номер:		10:100010510:70	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ДАРУС", ИНН: 5047184640
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам распоряжаться данными физическими лицами	1.1.1	данные отсутствуют
2	Идентификационный номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Субъектности: 50:10:0010510:70-50:000:2019-12 12.04.2019 16:43:07
4	Сведения об обеспечении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, лицу:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 11:38:40	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010510:70-50:000:2019-12	
	дата, на которой установлен ограничение права и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 20.01.2019 по 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение право в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФОНСЫСБЭУ РУС", ИНН: 7702048500	
	лицо, права и возможности которого ограничены данным порочившим лицом, физическое лицо, осуществляющее государственную регистрацию:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимости, № 7, датой 21.01.2019, дата государственной регистрации: 30.01.2019, номер государственной регистрации: 50:10:0010510:87-50:000:2019-6	
	основание об обеспечении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, лицу:	Дополнительное соглашение об изменении договора аренды, № 1, датой 03.04.2019, дата государственной регистрации: 17.04.2019, номер государственной регистрации: 50:10:0010510:87-50:000:2019-6	
		данные отсутствуют	

ПОТОК ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ

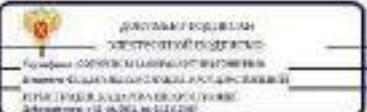


ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР: 10:100010510:70

Листы			
вид объектов недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов: 4	Всего листов объектов: 5
22.01.2025, № ЕУВН/ОН/2025-04402948			
Идентификационный номер:		10:100010510:70	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
	сведения о договоре аренды, который осуществляется арендатором, владеющим имуществом (документарной, незаключенной или незаключенной арендой):		
	сведения о передаче имущества или доверительной и распоряжению имуществом (лицом, объектом):		
6	Лицевые расчеты по оплате налогов, платежей:	данные отсутствуют	
7	Сведения о выполнении и исполнении правопривлечения права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам распоряжаться данными физическими лицами	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии сведений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 29.07.2017 № 173-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предусмотрено, что государственная регистрация права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя осуществляется в электронной форме.	
11	Проверки исполнения и сведения о взыскании, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (сделки, предоставления права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений о наличии объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОТОК ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР: 10:100010510:70

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, являющихся объектами недвижимости, и земельными участками, расположенными на объекте недвижимости (наименование земельного участка, кадастровый номер)

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 1 листа раздела № 1	Лист № раздела № 1	Лист № листа раздела № 1
22.01.2025 № 33/ТН-001/2025-18402948		[50:10:0010101:01]	
Квартальный номер: [50:10:0010101:01]			
Схема расположения объектов недвижимости (земельных участков, объектов недвижимости) на земельном участке			
Масштаб: 1:20000	Масштаб: 1:20000		
<p>РОСРЕЕСТР РОССИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОГО УПРАВЛЕНИЯ www.rosreestr.ru</p>		ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и земельных участках, расположенных на объекте недвижимости (наименование земельного участка, кадастровый номер)

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № листа раздела № 1	Лист № раздела № 1	Лист № листа раздела № 1
22.01.2025 № 33/ТН-001/2025-18402948		[50:10:0010101:01]	
Квартальный номер: [50:10:0010101:01]			

<p>РОСРЕЕСТР РОССИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОГО УПРАВЛЕНИЯ www.rosreestr.ru</p>		ИНТЕРНЕТ-ДОСТУП	
---	--	-----------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Многоквартирный дом" по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Сведения об объектах недвижимости по кадастровому номеру

№ кадастрового номера от 22.01.2025, в соответствии с разделом 22.01.2025, кадастровый номер земельного участка: Единый государственный реестр недвижимости

Лист 1 из 2

Земля			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Поле листов раздела 1.1	Поле раздела 1	Поле листов раздела 4
22.01.2025 № ЕУВН/001/2025-18485720			
Кадастровый номер:		50:10:010316:124	
Идентификационный номер	50:10:010316		
Дата публикации кадастрового номера	30.12.2014		
Идентификационный государственный кадастровый номер	50:10:010316		
Муниципальность	Подольский район Московской области, городской округ Подольск, город Станция, Пятилетний проезд, кадастровый участок 5		
Классификация	00		
Назначение	Назначение		
Целевая функция	Жилищная		
Количество помещений, в том числе помещений общего пользования, в застроенном по заданным строительством	5, в том числе помещений 2		
Объем застроенного по заданным строительством	застроенное		
Объем застроенного по заданным строительством	701,1		
Кадастровая стоимость, руб.	741327,00		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка	50:10:010316:124		
Планировочный номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка	земельный участок		
Регистратор земельного участка	земельный участок		
Статус земельного участка по кадастровому номеру	Сведения об объекте недвижимости по кадастровому номеру "актуальны"		
Объем застроенного по заданным строительством	Сведения об объекте недвижимости по кадастровому номеру: 5 - 1 Лист государственного кадастра недвижимости, земельный участок (по кадастровому номеру), кадастровый номер		
Целевая функция	Целевая функция: Жилищная		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		 федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр"	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	
----------------------	--	---	--------------------	--

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

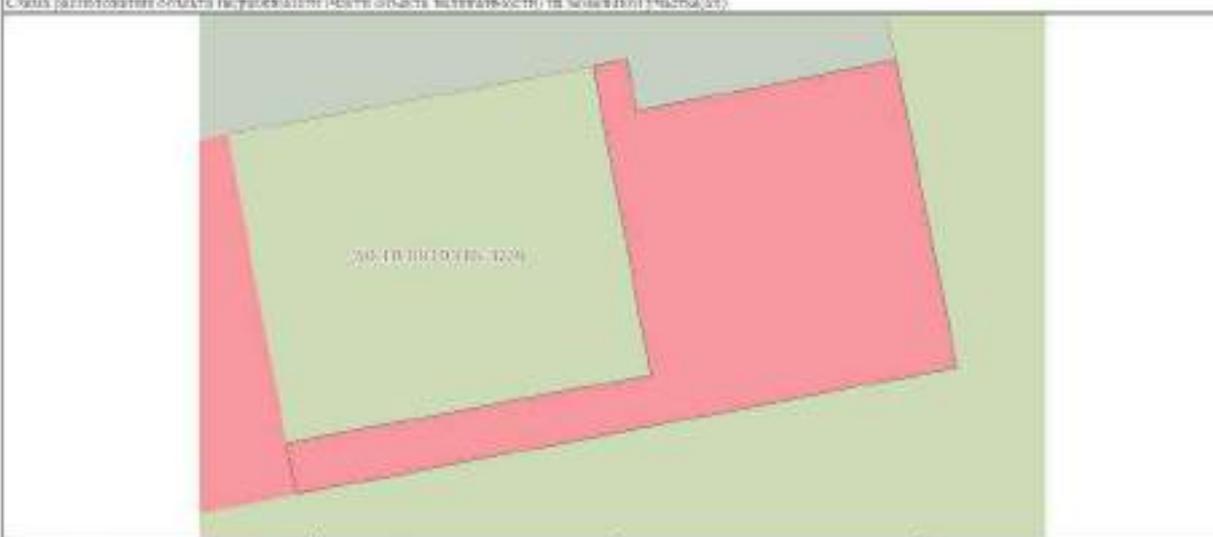
Земля			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Поле листов раздела 2.2	Поле раздела 1	Поле листов раздела 4
22.01.2025 № ЕУВН/001/2025-18485720			
Кадастровый номер:		50:10:010316:124	
1	Право собственности (право собственности)	1.1	Собственность в ограниченной ответственности "ДЛРС", ИНН: 50:07148640
	Сведения о возможности прекращения права одним из участников: данные физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Идентификационный номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность, 50:10:0010316:124-50:016:2018-4, 13.04.2018 16:31:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, права	4.1	данные отсутствуют
5	Судимые лица и образование объекта недвижимости		
5.1	лицо:	Лицо	
	дата государственной регистрации	17.04.2019 11:36:33	
	номер государственной регистрации	50:10:010316:124-50:020:2019-10	
	срок, на который установлена ограничение права и ограничение объекта недвижимости	Срок действия с 30.01.2019 до 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права и ограничение объекта недвижимости	Общества с ограниченной ответственностью "ЮСН/АС/ДЛРС/ ДЛРС", ИНН: 770244530	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам пользования земельным участком, кадастровый номер земельного участка	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации права	Для совершения государственной регистрации, № 7, выдан 21.01.2019, дата государственной регистрации 30.01.2019, номер государственной регистрации 50:10:0010316-87-50:001/2019-6	
	основание государственной регистрации права	Дополнительно соглашение об ипотеке от 03.04.2019, дата государственной регистрации 17.04.2019, номер государственной регистрации 50:10:0010316-87-50:020/2019-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, права	данные отсутствуют	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		 федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр"	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	
----------------------	--	---	--------------------	--

Заголовок		Имя объекта и его категория	
Лист № 1 раздела 1	Имя объекта раздела 2 2	Имя раздела 3	Имя объекта раздела 4
22.01.2025: № КУ ИИ-001/2025-18485720			
Квартальный номер:		50.16.0010516.124	
6	Система об управленности публичной и о договоре управления имуществом после этого договор заключен для управления имуществом	зависит от ситуации	
7	Система о деятельности органа, который осуществляет управление объектами муниципальной собственности или государственной собственности и государственного имущества, объектами	зависит от ситуации	
8	Система о возможности предоставления права пользования земельными участками	зависит от ситуации	
9	Система о возможности предоставления права пользования земельными участками	зависит от ситуации	
10	Система о возможности государственной регистрации права и обязанности по объекту недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	Принято решение о возможности государственной регистрации права, регистрации, оформления права и обязанности по объекту недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	
11	Проверка наличия и соблюдения условий предоставления государственной регистрации права (зарегистрированное право, государственное право или обязанности по объекту недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	отсутствует	

	 <p>Министерство юстиции Республики Беларусь Управление государственной регистрации Улицы Фрунзенской 10, Минск 220004</p>	
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

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

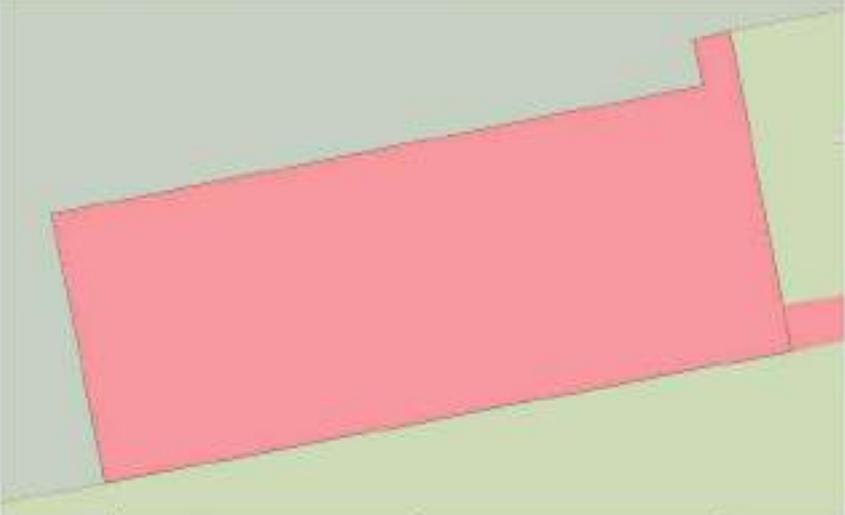
Заголовок		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Имя объекта раздела 4 1	Имя раздела 5	Имя объекта раздела 4
22.01.2025: № КУ ИИ-001/2025-18485720			
Квартальный номер:		50.16.0010516.124	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Имя № 1.80	Имя объекта		

	 <p>Министерство юстиции Республики Беларусь Управление государственной регистрации Улицы Фрунзенской 10, Минск 220004</p>	
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

Заголовок: Имя объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
02.01.2025 № 01/001/001/2025-10000124			
Квартальный номер:		№ 10/001001/0124	
6	Сведения об утрате или прекращении действия и о расторжении уполномоченных документов, если таковой документ выданной Единым государственным реестром недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии права, требующего исполнения государственными органами	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам информации данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости в государственном и муниципальном кадастрах	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Принято решение о возможности государственной регистрации права и обращении на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	
11	Привлечение и сведения о наличии привлеченных по инициативе заказчика и проведении государственной регистрации права (сроков, прекращения права), прекращения права или обращения объекта недвижимости, сведений о наличии объекта недвижимости	отсутствуют	

	 <p>Министерство экономического развития Республики Беларусь Управление государственного кадастра недвижимости Управление государственного реестра недвижимости Управление государственного реестра недвижимости Управление государственного реестра недвижимости</p>	
Инициатор государственной регистрации	Инициатор государственной регистрации	Инициатор государственной регистрации

Планировка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местонахождения объекта недвижимости

Заголовок: Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4 1	Всего разделов 5	Всего листов раздела 6
02.01.2025 № 01/001/001/2025-10000124			
Квартальный номер:		№ 10/001001/0124	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб: 1:50	Подпись инициатора		
 <p>Министерство экономического развития Республики Беларусь Управление государственного кадастра недвижимости Управление государственного реестра недвижимости Управление государственного реестра недвижимости Управление государственного реестра недвижимости</p>			
Инициатор государственной регистрации	Инициатор государственной регистрации		Инициатор государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (Единый государственный реестр недвижимости)
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ «ЕГРН»

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

Сведения об объекте, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости

№ заявки/заявки от 22.01.2025, № УТВН-001/2025-18404307, поступившая на рассмотрение 22.01.2025, сообщая, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости

Лист 1 Лист 1

Заявка			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Поле листов раздела 1.1	Поле раздела 4	Поле листов раздела 5
22.01.2025, № УТВН-001/2025-18404307			
Кодированный номер:		50:10:0010316:78	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010316		
Дата проведения кадастрового учета:	27.07.2012		
Наименование государственной учетной единицы:	Кадастровый номер 50:10:0010316, кадастровый номер 50:10:0010316/01/001/2019-01/001/2019-01		
Адрес объекта:	Адресная информация: Московская область, г. Звенигород, Звенигородский район, с/пос. Звенигород, д. 40, стр. 0/188/1		
Целевое назначение:	Жилая зона		
Назначение:	С/пос.		
Вид объекта, в том числе вид объекта учета:	1, не имеющий кадастрового номера		
Целевое назначение по кадастровому учету:	жилая недвижимость		
Целевое назначение по назначению:	10012		
Кодированный статус, руб:	4077624:26		
Кадастровый номер или объект недвижимости, в котором зарегистрирован объект недвижимости:	50:10:0010316:52		
Кадастровый номер по кадастровому, кадастровому, кадастровому в Едином государственном реестре недвижимости:	50:10:0010316:08		
Имя, фамилия, отчество владельца:	Иванов Иван Иванович		
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуально, право учтено"		
Объект учета:	земельный участок		
Получатель выписки:	Иванов Иван Иванович		



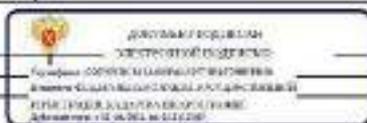
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ «ЕГРН»	ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ «ЕГРН»
---------------------------------------	---------------------------------------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах:

Заявка			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Поле листов раздела 2.2	Поле раздела 4	Поле листов раздела 5
22.01.2025, № УТВН-001/2025-18404307			
Кодированный номер:		50:10:0010316:78	
1	Право собственности, право пользования	1.1	Собственность с ограниченной ответственностью "ДЮПС", ИНН: 50:0718640
	Сведения о возможности прекращения права одним из участников: датами фактического залога	1.1.1	данные отсутствуют
2	Имя, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 50:10:0010316:78-50:010:2018-5 (13.04.2018 (17:04:31))
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, права:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение залога и обременение объекта недвижимости		
5.1	Имя:	Арендатор	
	дата государственной регистрации:	17.04.2019 11:21:20	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010316:78-50:020:2019-01	
	срок, на который установлен ограничение залога и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.01.2019 до 10 лет	
	лицу, в пользу которого установлен ограничение залога и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮСЭП-4С/АРС/ Р/С", ИНН: 771024830	
	сведения о возможности прекращения залога третьим лицом: датами фактического залога, фактически залога:	данные отсутствуют	
	сведения о государственной регистрации залога:	Договор залога недвижимости, № 3, датой 21.01.2019, дата государственной регистрации: 30.01.2019, номер государственной регистрации: 50:10:0010316:87-50:001:2019-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации залога, права, ограничение права (до ликвидации в силу закона состава третьих лиц, права):	Дополнительное соглашение об ипотеке залога, № 1, датой 03.04.2019, дата государственной регистрации: 17.04.2019, номер государственной регистрации: 50:10:0010316:87-50:020:2019-6	



ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ «ЕГРН»	ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ «ЕГРН»
---------------------------------------	---------------------------------------

Листок из объектов недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Доля в листе раздела 2.2	Доля раздела 4	Доля земельного участка 5
22:01/2025/№ 17/ПН-001/2025-18494307		№ 10:0010316/28	
Квартальный номер:		№ 10:0010316/28	
6	Объекты от Управления жилищного и коммунального хозяйства администрации города Челябинска, который осуществляет управление объектами муниципальной собственности в виде коммунального предприятия	218840/обустройство	
7	Склады и мастерские и их строения, расположенные на территории	218840/обустройство земельного участка	
8	Склады и объекты, расположенные на территории, граница земель которых не имеет фиксированного вида	земельный участок	
9	Склады и объекты, расположенные на территории участка, кадастровый номер которого не определен	земельный участок	
10	Склады и объекты, расположенные на территории, граница земель которых не имеет фиксированного вида	Целевые назначения и возможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости для использования в качестве объектов недвижимости	
11	Приспособления и средства в целях восстановления, защиты, реконструкции, замены и модернизации объектов недвижимости, расположенных на территории участка, кадастровый номер которого не определен	объекты недвижимости	

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРА	 <p>Федеральная служба государственной регистрации недвижимости и кадастра</p>	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРА
--	---	--

Плановый вид объектов недвижимости, расположенных на территории объектов недвижимости и земельный участок, расположенный на территории объектов недвижимости

Листок из объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Доля в листе раздела 4.1	Доля раздела 4	Доля земельного участка 5
22:01/2025/№ 17/ПН-001/2025-18494307		№ 10:0010316/28	
Квартальный номер:		№ 10:0010316/28	
Схема расположения объектов недвижимости (земельного участка) на территории (участка)			
			
Масштаб 1:2000	№ документа: 001/2025-18494307		

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРА	 <p>Федеральная служба государственной регистрации недвижимости и кадастра</p>	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРА
--	---	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, помещений на этаже (этажи - этаж)

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Этаж (Э) (этажи)	Возв. этаж (этажи) 1-1	Возв. этаж (этажи) 4	Возв. этаж (этажи) 7
22.01.2025 № КУИИ-001/2025-1849407			
Квитанционный номер: №011010316798		Квитанция (этажи) в 01	

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС ОБЪЕКТА	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 26/28	ИНН/ОГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Помещение" по Московской области
вид объекта недвижимости - нежилое помещение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на рассмотрение 22.01.2025, с объектом, по адресу: Московская область, г.Истринский район, с/пос.Сельское, д.Сельское, 40, строения 1

Лист 1 Лист 2

Этажи	
вид объекта недвижимости	
Этаж (Э) (этажи)	Возв. этаж (этажи) 1-1
Возв. этаж (этажи) 7	
22.01.2025 № КУИИ-001/2025-1847168	
Квитанционный номер:	№ 011010301-243
Площадь помещений в кв.м.	10,65010301
Дата государственного кадастрового номера	27.07.2013
Риски административной ответственности участника	Административный штраф 511 000-5844 руб.
Местонахождение:	Московская область, Истринский район, с/пос.Сельское, д.Сельское, 40, строения 1
Целевая кв.	163.1
Изначальное:	Изначальное
Целевая кв.:	Административное здание
Категория помещений, в том числе по назначению помещений:	2, в том числе по назначению D
Объемы в кубометрах по кадастровому значению:	2008
Объем помещений по кадастровому значению:	2008
Коэффициент использования территории (КИТ):	100,77268
Кадастровый номер иных объектов недвижимости и прочих объектов, расположенных на объекте недвижимости:	50:10:01010316798
Область кадастрового учета помещений, земельных участков, расположенных в границах земельного участка:	50:10:01010316798
История регистрации недвижимости:	История регистрации
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуникальное, ранее существовавшее"
Объем объектов:	Составлено кадастровый план для размещения раздела 5 - План размещения помещений, земельных участков, расположенных на объекте, существующий
Получатель выписки:	Получатель выписки

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС ОБЪЕКТА	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 26/28	ИНН/ОГРН

Федеральное агентство по управлению «Росреестр» по Московской области
Федеральное агентство по управлению «Росреестр»

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

Сведения об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на регистрацию 22.01.2025, № КУВН-001/2025-1840585

Лист 1 Лист 1

Данные из объекта недвижимости			
Лист № в разделе 1	Поле раздела докум. 1.1	Поле раздела 1	Поле раздела докум. 2
22.01.2025, № КУВН-001/2025-1840585			
Кадстровый номер:		50:16:010301:542	
Наименование объекта:		50:16:010301	
Дата регистрации недвижимости:		01.01.2018	
Регистраторский (регистрационный) учетный номер:		Объект: 50:16:010301:542; Учетный номер: 50:16:010301:542	
Местоположение:		Московская область, город/район/Можайский район, городской округ/Нижний город/Нижний, Индустриальный, участок 41, категория?	
Площадь, кв.м:		2108	
Материал:		Кирпич	
Целевое назначение:		С/н/ж/о/у/о/и/о/е	
Полное наименование, в том числе последнее слово:		1, и/или иное наименование?	
Содержит ли объект недвижимости зарегистрированные права:		данные отсутствуют	
Год зачисления в реестр недвижимости:		2002	
Наименование кадастрового р/н:		50:16:010301	
Кадастровый номер участка/объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости:		50:16:010301:542	
Контрактный номер продавца/покупателя, залогодателя, залоговладельца, и/или арендатора:		данные отсутствуют	
Данные зарегистрированных прав:		данные отсутствуют	
Сведения об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости в форме «Уч. № 50:16:010301:542, уч. № 50:16:010301:542»	
Общая оценка:		Сведения об объекте недвижимости для целей оценки: 5 – Цена рыночная (по состоянию на дату подачи запроса, отсутствие)	
Целевое назначение:		Городской/сельский населенный пункт	

ИЗДАНО ЭЛЕКТРОННЫМ СПОСОБОМ	 Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр»	ИЗДАНО ЭЛЕКТРОННЫМ СПОСОБОМ
-----------------------------	---	-----------------------------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Данные из объекта недвижимости			
Лист № в разделе 2	Поле раздела докум. 2.1	Поле раздела 2	Поле раздела докум. 3
22.01.2025, № КУВН-001/2025-1840585			
Кадстровый номер:		50:16:010301:542	
1	Право собственности (правообладатель)	1.1	Сведения о зарегистрированной собственности: «ИДПС», ИНН: 50:17:0040
	Сведения о возможности предоставления правам иным персональным данным физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность, 50:16:010301:542-50:016:2018-3, 13.04.2018 16:55:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, права	4.1	данные отсутствуют
5	Существенные цели и ограничения объекта недвижимости	не зарегистрировано	
6	Зависимость от других прав требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о включении в состав зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления правам иным персональным данным физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии раздела объекта недвижимости	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Целевое назначение и возможность государственной регистрации: аренда, приобретение, ограничение права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Проведены ли и сведения о кадастровых работах по не зарегистрированным заявкам о проведении государственной регистрации права (срочная регистрация права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделаны ли ограничения объектов недвижимости	отсутствуют	

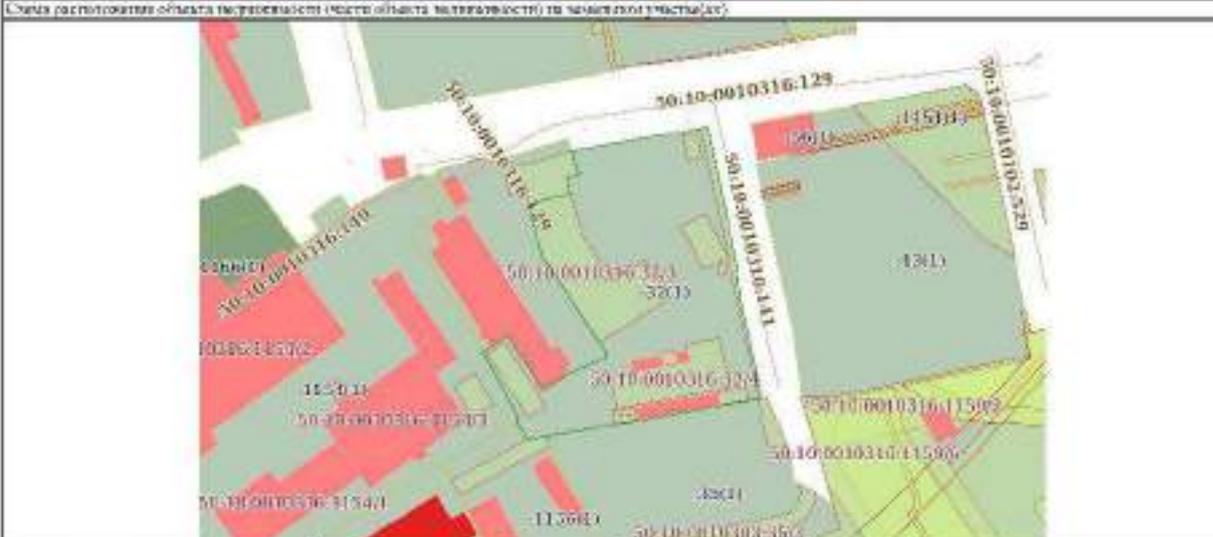
ИЗДАНО ЭЛЕКТРОННЫМ СПОСОБОМ	 Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр» Федеральное агентство по управлению «Росреестр»	ИЗДАНО ЭЛЕКТРОННЫМ СПОСОБОМ
-----------------------------	---	-----------------------------

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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Часть объекта раздела 2.1	Часть раздела 2	Часть объекта недвижимости 3
22.01.2025г. № КУИИ/001/2025-18497648		10:10:0010316:75	
Квартальный номер:		10:10:0010316:75	
1	Целевое назначение (правообладатель)	3.1	Субъекты с ограниченной ответственностью "ДИА"ООО", ИНН-5047188640.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам порождающих данных физических лиц	3.1.1	данные отсутствуют
2	ИНД, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:10:0010316:75-500/10/2018-3 13.04.2018 16:51:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о праве обременения объектом недвижимости		нет зарегистрировано
6	Архивные ГИЗ объекты недвижимости (права, заложенные)		данные отсутствуют
7	Сведения о включении в составы объектов государственного права		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам порождающих данных физических лиц		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		Целевое назначение и принадлежность государственной регистрации актера, прокатчика, ограниченного права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя
11	Применяются ли меры по защите информации, не являющейся публичной, о предоставлении государственной регистрации права (создание, прекращение права), ограниченного права или обременения объекта недвижимости, состав и отложения объекта недвижимости		нет

ИНДЕКС ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное учреждение Федеральное бюро технической инспекции Федеральное бюро технической инспекции Федеральное бюро технической инспекции	ИНДЕКС ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА
-------------------------------	---	-------------------------------

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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Часть объекта раздела 4.1	Часть раздела 4	Часть объекта выписка 4
22.01.2025г. № КУИИ/001/2025-18497648		10:10:0010316:75	
Квартальный номер:		10:10:0010316:75	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Планировочное решение		

ИНДЕКС ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное государственное учреждение Федеральное бюро технической инспекции Федеральное бюро технической инспекции Федеральное бюро технической инспекции	ИНДЕКС ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА
-------------------------------	---	-------------------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План территории, кадастровый номер которой указан ниже (в том числе)

Территория			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист, выделенный в 1	Лист раздела 1	Лист, выделенный в 1
22:01/2025/36/03/001/001/2025-18497048		Площадь (кв. м)	
Кадастровый номер: 50:01/001/0115/75			

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	 федеральное государственное учреждение Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровых данных	ИНТЕРНАЛ, фамилия
----------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Территория" по Московской области

код объекта недвижимости: 50:01

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2025, поступившего на рассмотрение 22.07.2025, сообщается, что сведения занесены Единым государственным реестром недвижимости:

Лист 3 Лист 3

Территория	
код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Лист, выделенный в 1
22:01/2025/36/03/001/001/2025-18497048	
Кадастровый номер: 50:01/001/0316/74	
Номер кадастрового участка	50:06:010516
Дата государственного кадастрового номера	27.07.2013
Риски архаизации государственного земельного номера	Наличный номер 311 005-5834; Наличный номер 311 005-5841 Е; Текстовый номер 30:1001/00000000
Муниципальность:	Московская область, г. Коломна, Пашковское сельское поселение № 46
Центральная часть:	10,7
Центральная часть:	Центральная
Центральная часть:	КТП № 2
Виды объектов недвижимости, в том числе кадастровых объектов	1 - в том числе кадастровый 0
Где объект в кадастровом или государственном реестре недвижимости:	в кадастре недвижимости
Содержание сведений о регистрации	архивное постановление
Кадастровый номер, руб.	145999,02
Кадастровый номер иных объектов недвижимости и прочих объектов недвижимости объекта недвижимости	50:06:010516/31
Кадастровый номер земельных, водных, лесных, особо охраняемых территорий или объектов	50:06:010516/01
Вид разрешенного использования	архивное постановление
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуникальный, ранее учтенный"
Объем объектов	Создание кадастрового для земельного участка; 5 - План разрабатывается по кадастровому, кадастровый номер плановых данных, отсутствует
Получатель выписки	Гурьяков Руслан Михайлович

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	 федеральное государственное учреждение Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровых данных	ИНТЕРНАЛ, фамилия
----------------------	---	-------------------

Титул № 01-100625-001/2025-1048258				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2 2	Цифра раздела 2	Всего листов раздела 4
25.01.2025 № 01-100625-001/2025-1048258		Код документа: 01-100625-001/2025-1048258		
Содержание документа, который осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации		Содержание документа, который осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации		
6	Сведения о государственном праве собственности на земельный участок	Земельный участок		
7	Сведения о государственном праве собственности на объект недвижимости	Объект недвижимости		
8	Сведения о возможности предоставления права на имущество государственного имущества	Земельный участок		
9	Сведения о наличии решения об отмене права собственности на объект недвижимости	Земельный участок		
10	Сведения о возможности государственной регистрации права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	Правом собственности о возможности государственной регистрации права, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя		
11	Проведение кадастровых работ в отношении земельного участка, расположенного на территории населенного пункта, с целью установления границ земельного участка, определения его кадастровой стоимости, сведений об обременении объекта недвижимости, сведений об отмене права собственности	Земельный участок		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	 <p>Министерство юстиции Российской Федерации Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом</p>	ИЖИРСН, СМЕРДИН
----------------------	---	-----------------

Планировка Единого государственного реестра недвижимости (сведения об объектах недвижимости и сведения о кадастровых объектах) на объект недвижимости

Объект недвижимости: Земельный участок

Титул № 01-100625-001/2025-1048258				
Лист № 3 раздела 4		Всего листов раздела 4 1	Цифра раздела 4	Всего листов раздела 4
25.01.2025 № 01-100625-001/2025-1048258		Код документа: 01-100625-001/2025-1048258		
Схема расположения объекта недвижимости (сведения об объекте недвижимости) на территории (участке)		Земельный участок		
				
Масштаб: 1:1000	Масштаб: 1:1000			

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	 <p>Министерство юстиции Российской Федерации Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом</p>	ИЖИРСН, СМЕРДИН
----------------------	---	-----------------

Титул		№ п/п объектов недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Виды, виды раздела 2-3	Виды раздела 3	Виды, виды раздела 4
22.01.2025: № ЕУРН-001/2025-18488136			
Квартальный номер:		30.10.0010316.143	
	Сведения о действии права, которое осуществляется в отношении недвижимого имущества (аренда, ипотека, залог, доверительное управление или эскроу-сделка)		
6	Возможность изъятия имущества принудительным способом	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении и обременении преимущественного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления права на ином основании, данных фактически нет	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии развития обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Целевое назначение и возможность государственной регистрации в реестре, прозрачность, ограниченная права и обременения при объекте недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	
11	Приоритетность в отношении объекта недвижимости, если на рассмотренных заявках о предоставлении государственной регистрации права (аренды, ипотеки, залога, доверительного управления, эскроу-сделка), государственного права или обременения объекта недвижимости на территории соответствующей области недвижимости	отсутствуют	

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	 государственное учреждение «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ» Национальный центр государственной регистрации в Республике Беларусь Адрес: г. Минск, ул. Мухоморова, 10 Контактный телефон: +375 29 693 11 11	МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
------------------	--	--

Питание из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Титул		№ п/п объектов недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Виды объектов раздела 4-1	Виды раздела 5	Виды объектов раздела 4
22.01.2025: № ЕУРН-001/2025-18488136			
Квартальный номер:		30.10.0010316.143	
Схема расположения объекта недвижимости (место объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Лист № 1.1/10	Виды объектов		

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	 государственное учреждение «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ» Национальный центр государственной регистрации в Республике Беларусь Адрес: г. Минск, ул. Мухоморова, 10 Контактный телефон: +375 29 693 11 11	МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
------------------	--	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Московской области
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ПОСОБИЕ

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

Сведения об объектах, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на рассмотрение 22.01.2025, сообщается, что объектом является Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Заголовок			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Поле листов раздела 1.1	Поле раздела 1	Поле листов раздела 2
22.01.2025, № 1/2025-001/2025-18316500			
Кадастровый номер:		50:10:010310:1175	
Номер кадастрового квартала:	50:10:010310		
Дата проведения кадастрового учета:	11.11.2024		
Коды кадастрового кадастрового участка:	земельный участок		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, город Химки, кадастровый участок №1		
Площадь, кв. м:	116		
Целевое назначение:	Прочие:		
Назначение:	Административно-бытовой склад		
Виды объектов, в том числе нежилые объекты:	1, и прилегающему к		
Целевое назначение по назначению строительства:	земельный участок		
Целевое назначение по назначению:	1021		
Кадастровый номер, упр.:	7457778.02		
Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости:	50:10:010310:1175		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:	земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости:	Административно-бытовой склад		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект недвижимости:	Сведения по объекту для кадастрового раздела 7 - (для кадастрового раздела, кадастровый номер земельного участка)		
Начальник выписки:	Гурманов Евгений Владимирович		

 федеральное государственное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации" Федеральное бюро технической инвентаризации 125080, Москва, ул. Вавилова, д. 19 Контактный телефон: 8 (495) 938-31-00	НИКИТИН, ЕВГЕНИЙ
--	------------------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах:

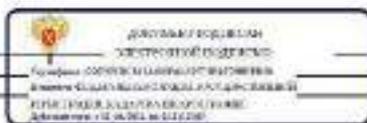
Заголовок			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Поле листов раздела 2.1	Поле раздела 1	Поле листов раздела 3
22.01.2025, № 1/2025-001/2025-18316500			
Кадастровый номер:		50:10:010310:1175	
1	Право собственности (правообладатель)	1.1	СМЕТАННО Е. СЕРГЕЕВНА (ИНН: 50:0718640)
	Сведения о возможности предоставления правам иным лицам: датами физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Идентификатор, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:10:010310:1175-50/416/2024-1 11.11.2024 12:37:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Судебные акты и определение объектов недвижимости	не зарегистрировано	
6	Зачисление в суд и/или в порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании и исполнении исполнительного акта	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления правам иным лицам: датами физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии раздела об объекте недвижимости для государственного и муниципального заказа	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без земельного участка, правообладателем которого является	данные отсутствуют	
11	Право собственности и сведения о кадастровом объекте, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	Предоставлены документы на государственную регистрацию. Регистрации и государственной регистрации (обременение) права	

 федеральное государственное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации" Федеральное бюро технической инвентаризации 125080, Москва, ул. Вавилова, д. 19 Контактный телефон: 8 (495) 938-31-00	НИКИТИН, ЕВГЕНИЙ
--	------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости, зарегистрированному и зарегистрированному, границам объектов недвижимости

Сведения о правах зарегистрированных прав:

Удостоверение			
№ и дата выдачи удостоверения			
Лист № в разделе 2	Поле листов раздела 2.1	Поле раздела 2	Поле листов/линий 2
23.01.2025 № ЕУВН-001/2025-18436770			
Кадастровый номер:		50:10:010301:018	
1	Привлечение (привлечение)	1.1	Собственность с ограниченной ответственностью "ДАРС", ИНН: 50:17:00440
	Сведения о возможности предоставления правам иным переводимым данным физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 50:10:0010301:018-50:010:2018-3 13.04.2018 17:56:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Судимости лица и образования объектов недвижимости	не зарегистрированы	
6	Зависимое состояние истреб. права, требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании и оспаривании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления правам иным переводимым данным физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии раздела объектов объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Целевое назначение о возможности государственной регистрации в реестре, предоставлении, ограничении права и образовании на объект недвижимости без личного участия правообладателя и в силу закона представителем.	
11	Привлечение и сведения о лицах, осуществляющих по инициативе заявителя о проведении государственной регистрации права (срочная регистрация права), ограничения права или образования объектов недвижимости, случаи в отношении объектов недвижимости:	отсутствуют	



ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	ИННОВАЦИИ, ЦИФРОВОЙ
-------------------------------	---------------------

От кого _____
ФИО, реквизиты

Исх. № _____ дата _____

Информационное письмо

Настоящим письмом сообщаем технические характеристики объектов недвижимого имущества, в составе:

Наименование ОН	Материал стен	Наличие отопления (есть/нет)
Нежилое помещение (часть здания АБК, цех приготовления и розлива ликероводочной продукции), площадь 1 669,9 кв.м, адрес: Московская область, г. Химки, Вапутинское ш., вл. 4Б, пом. 002, кадастровый номер 50:10:0010316:87	пеноблок	есть
Нежилое здание (Производственный цех), площадь 515,2 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вапутинское шоссе, владение 4Б, строение 2, кадастровый номер 50:10:0010316:70	Сэндвич-панели, профилированный лист с утеплителем, перегородки из пенолока	есть
Нежилое здание, площадь 69 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вапутинское шоссе, владение 4Б, строение 5, кадастровый номер 50:10:0010316:124	Сэндвич-панели	есть
Нежилое здание, площадь 148 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вапутинское шоссе, владение 4Б, строение 4, кадастровый номер 50:10:0010316:123	Сэндвич-панели	есть
Нежилое здание (Склад), площадь 288,8 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вапутинское шоссе, владение 4Б, строение 6, кадастровый номер 50:10:0010316:78	Профилированный лист без утепления	нет
Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 263,2 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вапутинское шоссе, владение 4Б, строение 1, кадастровый номер	пеноблок	есть

50:10:0010301:293		
Нежилое здание (Спиртохранилище). Площадь 219,8 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 7, кадастровый номер 50:10:0010301:542	Профилированный лист без утепления, каркас железный	нет
Нежилое здание (Трансформаторная подстанция), площадь 52,7 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 3, кадастровый номер 50:10:0010316:75	пеноблок	нет
Нежилое здание (КПП №2), площадь 10,7 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, кадастровый номер 50:10:0010316:74	пеноблок	нет
Нежилое здание (Котельная), площадь 52,9 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, владение 4Б, строение 8, кадастровый номер 50:10:0010316:77	пеноблок	есть
Нежилое здание, площадь 280 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, дом 6А, кадастровый номер 50:10:0010316:143	Сэндвич-панели, железная конструкция	есть
Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 236 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, строение 6/1, кадастровый номер 50:10:0010316:1175	Быстровозводимый сборно-разборный каркас на фундаменте	нет
Нежилое здание (Здание технического центра), площадь 51,4 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, д. 6, стр. 2, кадастровый номер 50:10:0010301:618	Утепленный асбестоцементным листом железный каркас	Отопление электрическое
Нежилое здание (Административно-бытовое здание), площадь 236 кв.м, адрес: Московская область, городской округ Химки, город Химки, Вашутинское шоссе, строение 6/2, кадастровый номер 50:10:0010316:1176	Быстровозводимый сборно-разборный каркас на фундаменте	нет

Дата

Подпись

СВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

Бухгалтерская отчетность за 2024 год, по данным сайта <https://www.list-org.com>

List-Org Поиск

Отчетность организации ООО "ДАРУС"

Сведения о компании Сведения о документах Сведения о документах Сведения о документах

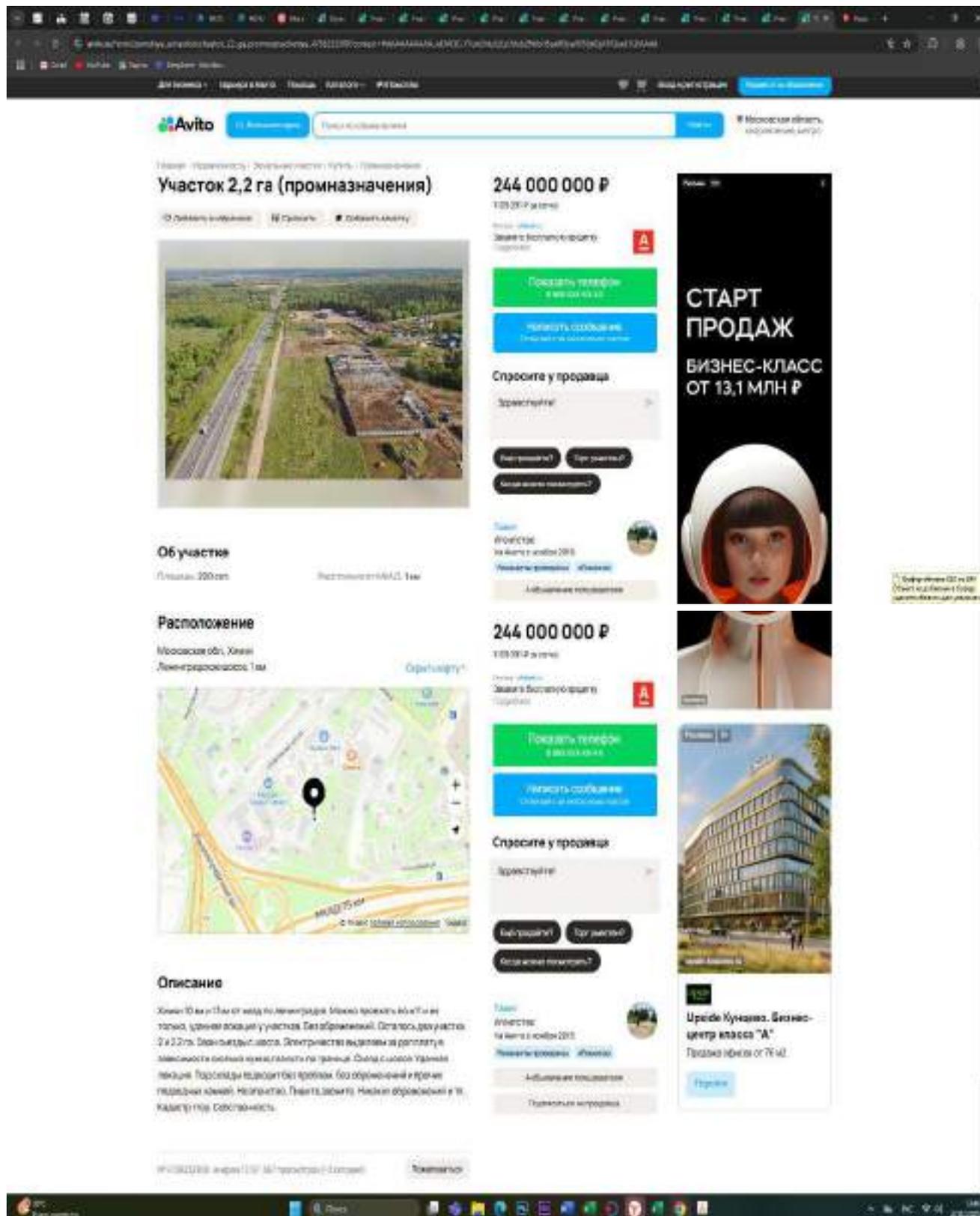
Финансовая (бухгалтерская) отчетность по данным ФНС и Росстата:

Код	Показатель	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
41.1110	Ресурсы организации	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1120	Ресурсы организации и работников	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1130	Нематериальные долгосрочные активы	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1140	Материальные долгосрочные активы	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1150	Средства	тыс.р	34007	45881	20176	20354	99400	20711	21493	0
41.1160	Долговые обязательства материального характера	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1170	Финансовые обязательства	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1180	Обязательные обязательства акционеров	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1190	Прочие обязательства акционеров	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1100	Итого по разделу I - Внеоборотные активы	тыс.р	34007	45881	20176	20354	99400	20711	21493	0
41.1200	Земли	тыс.р	2504	742	3715	5152	7537	3067	8750	3051
41.1201	Земли на рефакторинговую сделку по приобретению земельных участков	тыс.р	3318	1919	637	1527	2148	3781	5281	2172
41.1202	земельные участки	тыс.р	39908	21901	22324	10031	21452	28812	1486	33288
41.1203	Финансовые обязательства по сделкам по приобретению земельных участков	тыс.р	3501	3602	3020	3680	3000	3283	3381	3283
41.1204	Долговые обязательства и денежные обязательства	тыс.р	1908	1945	38	10653	171	88	46	11
41.1205	Прочие обязательства	тыс.р	0	1713	5131	487	1010	818	2751	1380
41.1200	Итого по разделу II - Оборотные активы	тыс.р	58214	40608	38803	40002	47113	41178	36746	47098
41.1000	БАЛАНС (актив)	тыс.р	123021	86489	59079	60356	66706	63888	48440	47098
41.1300	Итого по разделу III - Касса и резервы	тыс.р	800	2057	2749	2052	811	861	881	1074
41.1400	Земные средства	тыс.р	850	950	0	0	0	0	0	0
41.1401	Обязательные пенсионные обязательства	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1402	Обязательства по оплате труда	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1403	Обязательства по оплате налогов	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1404	Прочие обязательства	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1400	Итого по разделу IV - Долгосрочные обязательства	тыс.р	850	950	0	0	0	0	0	0
41.1500	Земные средства	тыс.р	100	100	200	0	200	320	300	0
41.1501	Кредитные организации	тыс.р	11804	60383	31881	32674	51825	56817	26517	33422
41.1502	Долг перед банками	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1503	Долг перед кредитными организациями	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1504	Прочие обязательства	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
41.1500	Итого по разделу V - Кредитные обязательства	тыс.р	11904	60483	32081	32674	52025	57017	26517	
41.1700	БАЛАНС (пассив)	тыс.р	123021	86489	59079	60356	66706	63888	48440	
42.1100	Выручка	тыс.р	39998	26400	18800	17198	18300	38107	23744	33010
42.1200	Себестоимость продаж	тыс.р	34102	24700	16400	16762	18432	23057	16622	21430
42.1100	Чистая прибыль (убыток)	тыс.р	5896	1700	2400	4436	9668	15050	7122	1180
42.2100	Коммерческие расходы	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
42.2200	Управленческие расходы	тыс.р	89	0	0	0	0	1093	1094	0
42.2000	Прибыль (убыток) от продаж	тыс.р	4797	1700	2400	4436	9668	14057	6028	
42.2300	Доходы от участия в других организациях	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
42.2301	Проценты к получению	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
42.2302	Проценты к уплате	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	0
42.2303	Прочие доходы	тыс.р	280	0	0	3500	250	0	0	0
42.2304	Прочие расходы	тыс.р	1707	400	350	4073	1201	152	490	
42.2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс.р	3070	2700	1950	1963	7717	1365	518	
42.2400	Текущий налог на прибыль	тыс.р	401	0	0	1880	18	0	1	
42.2401	Текущий налог на прибыль	тыс.р	300	0	0	1880	18	0	0	
42.2402	Отложенный налог на прибыль	тыс.р	101	0	0	0	0	0	0	
42.2403	Остаток по налогу на прибыль	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	
42.2404	Остаток по налогу на прибыль	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	
42.2405	Остаток по налогу на прибыль	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	
42.2406	Прочие	тыс.р	0	0	0	0	0	0	0	
42.2400	Чистая прибыль (убыток)	тыс.р	3070	2700	1950	1963	7717	1365	518	

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты аналоги для расчета земельных участков в сравнительном подходе

Аналог №1



Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 3.9-hectare industrial plot (Участок 3,9 га (промназначения)) located in the Moscow region, near the Novorodnenskoye road. The price is listed as 400,000,000 RUB (400 000 000 Р). The listing includes an aerial satellite image of the plot, a map showing its location, and a detailed description of the plot's characteristics and potential uses.

Avito Поиск объявлений

Участок 3,9 га (промназначения) 400 000 000 Р
132 647 Фото

Показать телефон
+7 495 303 11 11

Состояние: Активен
Решение
Найти похожие
Решить споры

Получить консультацию

Платформа: Сайт

Об участке
Площадь: 39 000 кв. м
Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение
Московская обл., Химки, мкр. Подпорожье
Новородненское шоссе, 15 км

400 000 000 Р
132 647 Фото

Показать телефон
+7 495 303 11 11

Состояние: Активен
Решение
Найти похожие
Решить споры

Получить консультацию

Платформа: Сайт

Описание
Продана земля в Московской области Пашаев - 39 Га
Основные характеристики • Пробный выкуп в ИЖС/до Планираемого
целей.
• Категория земель: колхозно-поселен
• Вид права: собственность
• Вид электричества: водоснабжение: водоснабжение - есть
• Теплоснабжение: не предусмотрено

Наиболее виды использования • Производство
• Торговля
• Склады

Стоимость составляет 400000 000 руб., не включая НДС.

Сообщения 0

Объекты аналоги для расчета нежилых зданий в сравнительном подходе

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main listing is for a warehouse with the following details:

- Object:** Теплый склад 3600 кв.м. класса В (Warm warehouse 3600 sq.m. class B)
- Price:** 219 000 000 P (219 million rubles)
- Location:** Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 10 (Moscow region, Istrinsky district, s/p. Istrinskoye, d. 10)
- Area:** 3600 кв.м. (3600 sq.m.)
- Year:** 2021

The listing includes a main photograph of the warehouse and several smaller thumbnail images. Below the main image, there are sections for 'Площадь' (Area), 'Расположение' (Location), 'Описание' (Description), and 'Объект' (Object).

The 'Описание' section contains the following text:

3-этаж. Кирпичная конструкция, утепленные стены и пол, современная вентиляция, кондиционирование, охранная сигнализация, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, охранная ограда, парковка для грузовиков и легковых автомобилей.

История:

- 1) Объект построен в 2021 году на территории, принадлежащей на праве собственности ООО «Истра-Склад».
- 2) Объект расположен в охраняемой зоне, в окружении зеленых насаждений, имеется возможность подключения к газу.
- 3) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.
- 4) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.

Техническое описание:

- 1) Объект имеет современную вентиляцию, кондиционирование, охранную сигнализацию, видеонаблюдение, пожарную сигнализацию, охранную ограду, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.
- 2) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.
- 3) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.
- 4) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.

Объект:

- 1) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.
- 2) Объект имеет удобный подъезд, парковку для грузовиков и легковых автомобилей.

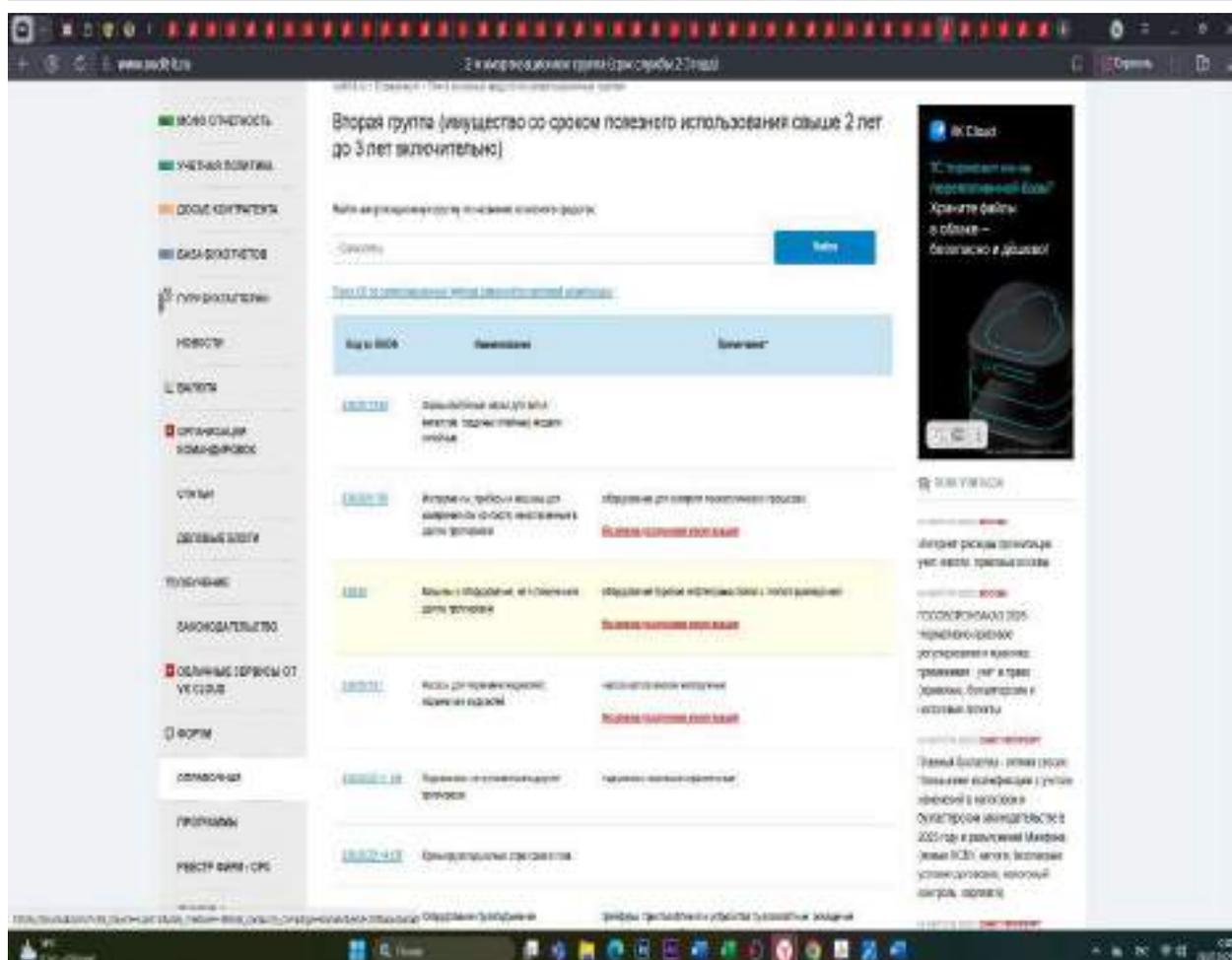
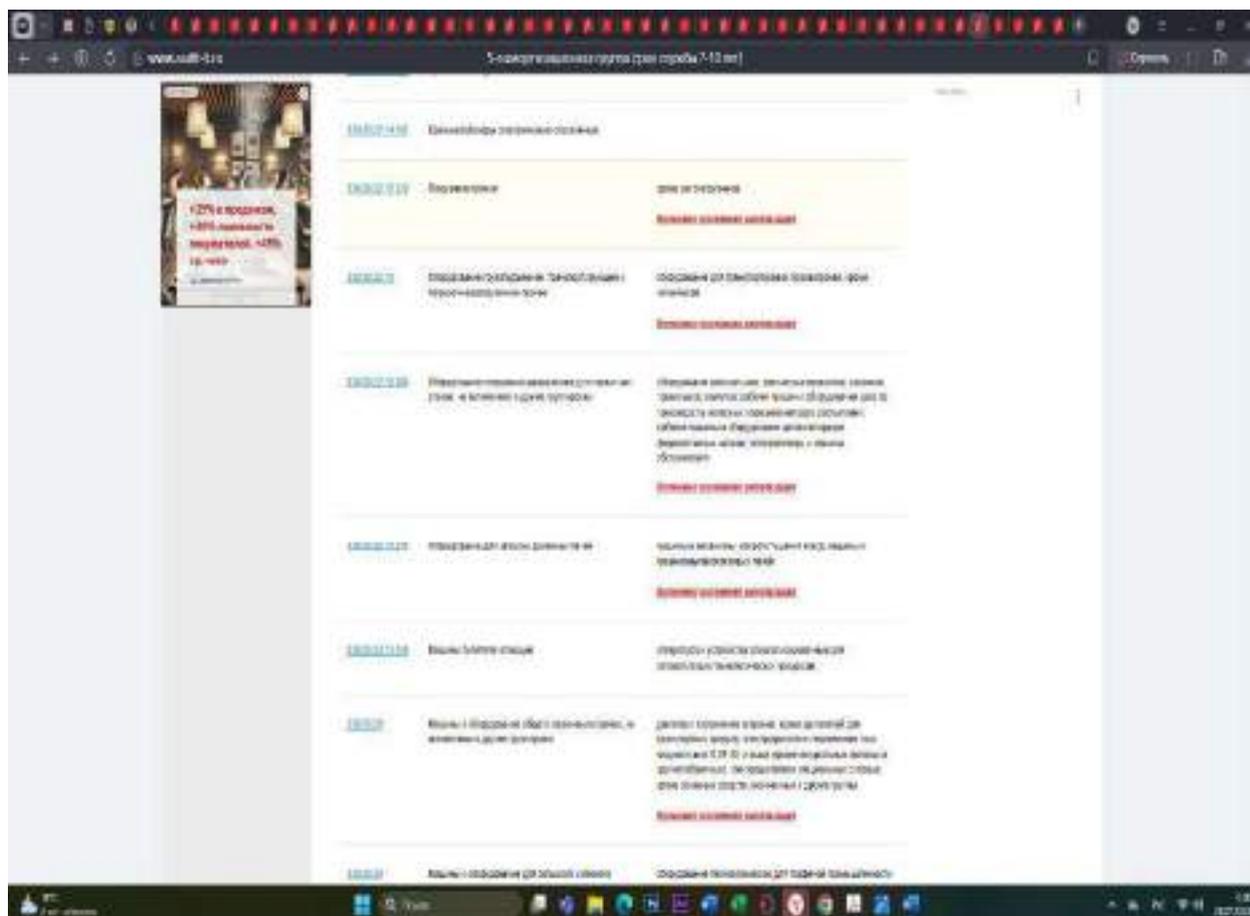
Аналог №2

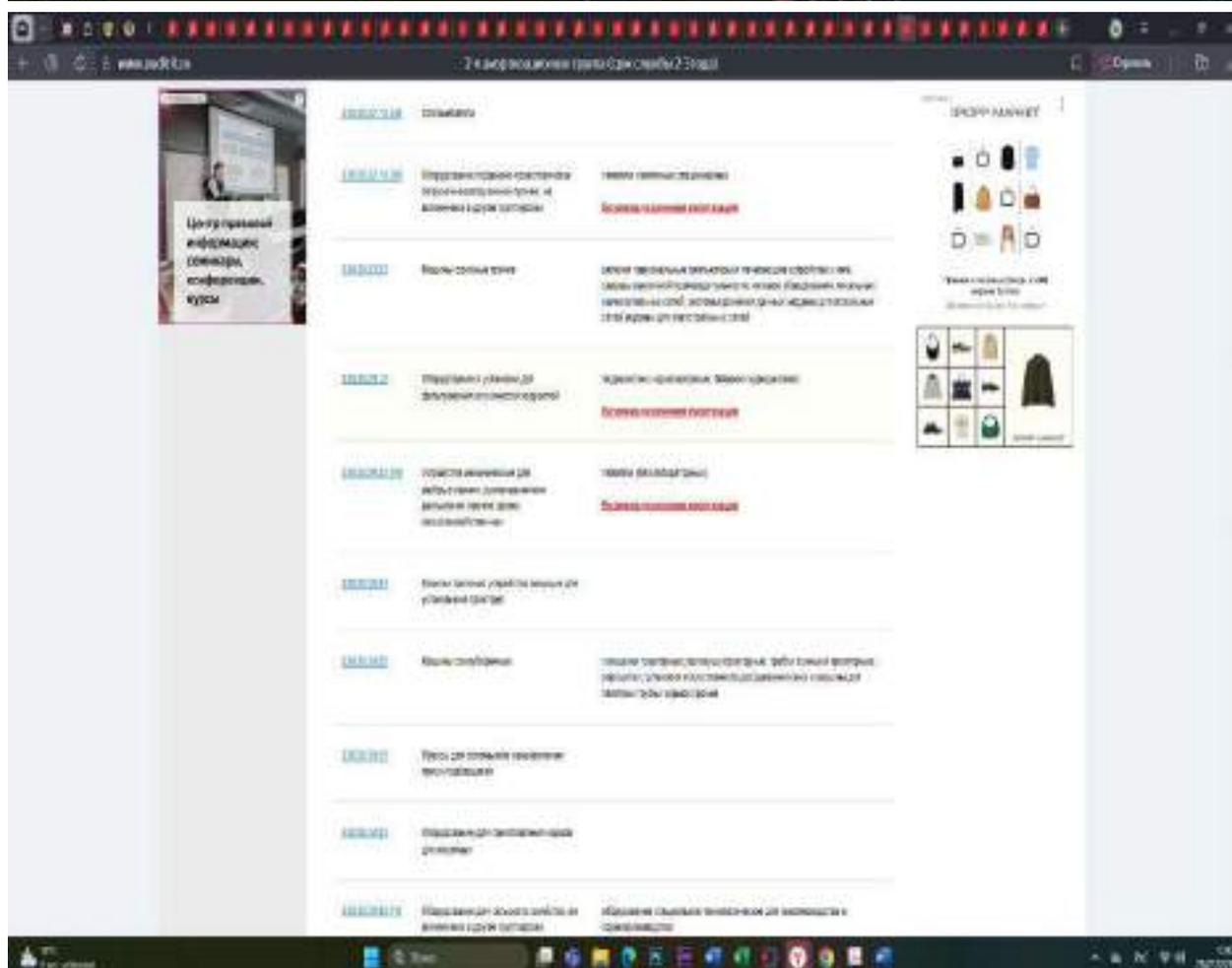
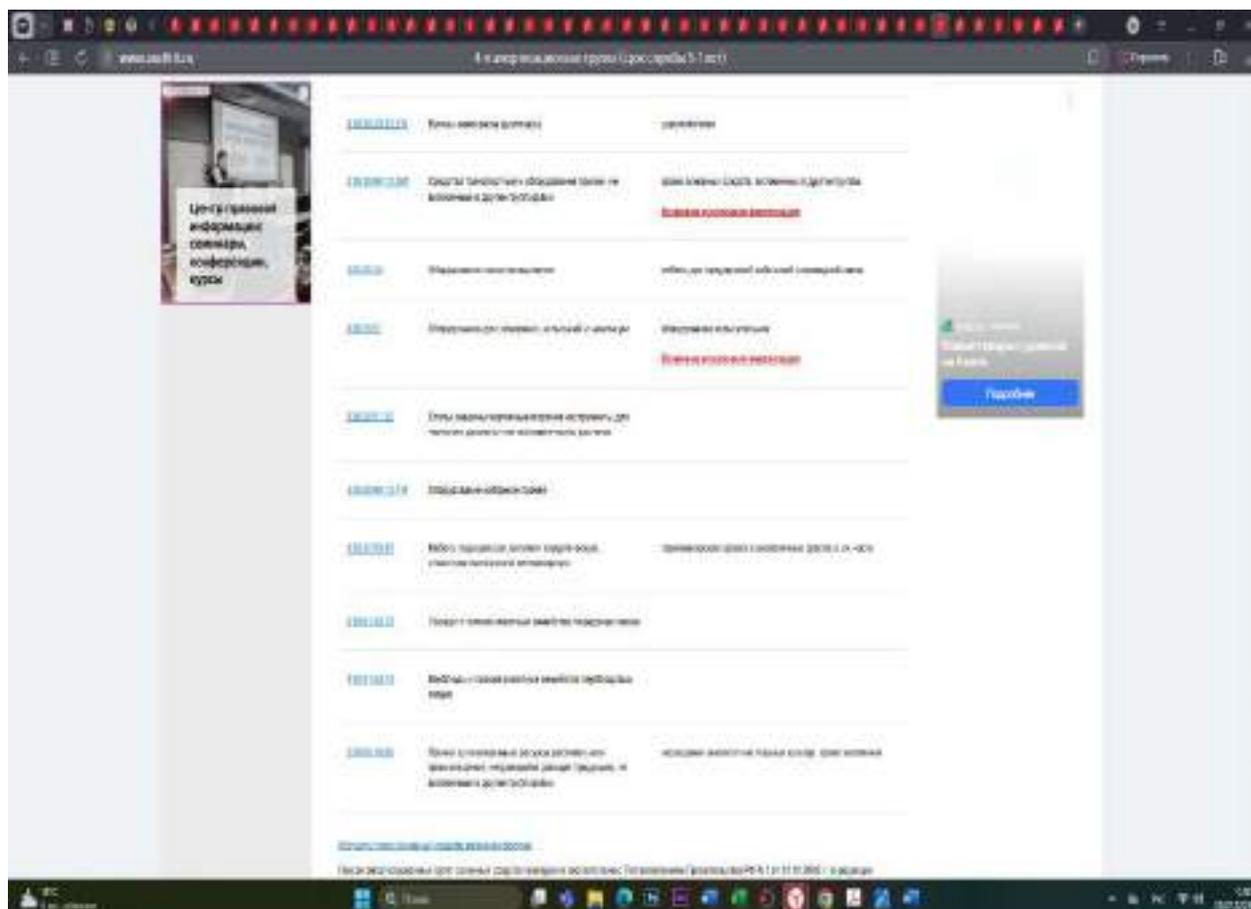
The screenshot displays two real estate listings on the Avito website. The top listing is for a warehouse/production facility with 2700 m², priced at 150,000,000 RUB. The bottom listing is for a building located on the 12th floor of a house on Mira Street, also priced at 150,000,000 RUB. Both listings include a main image, a map, and a detailed description.

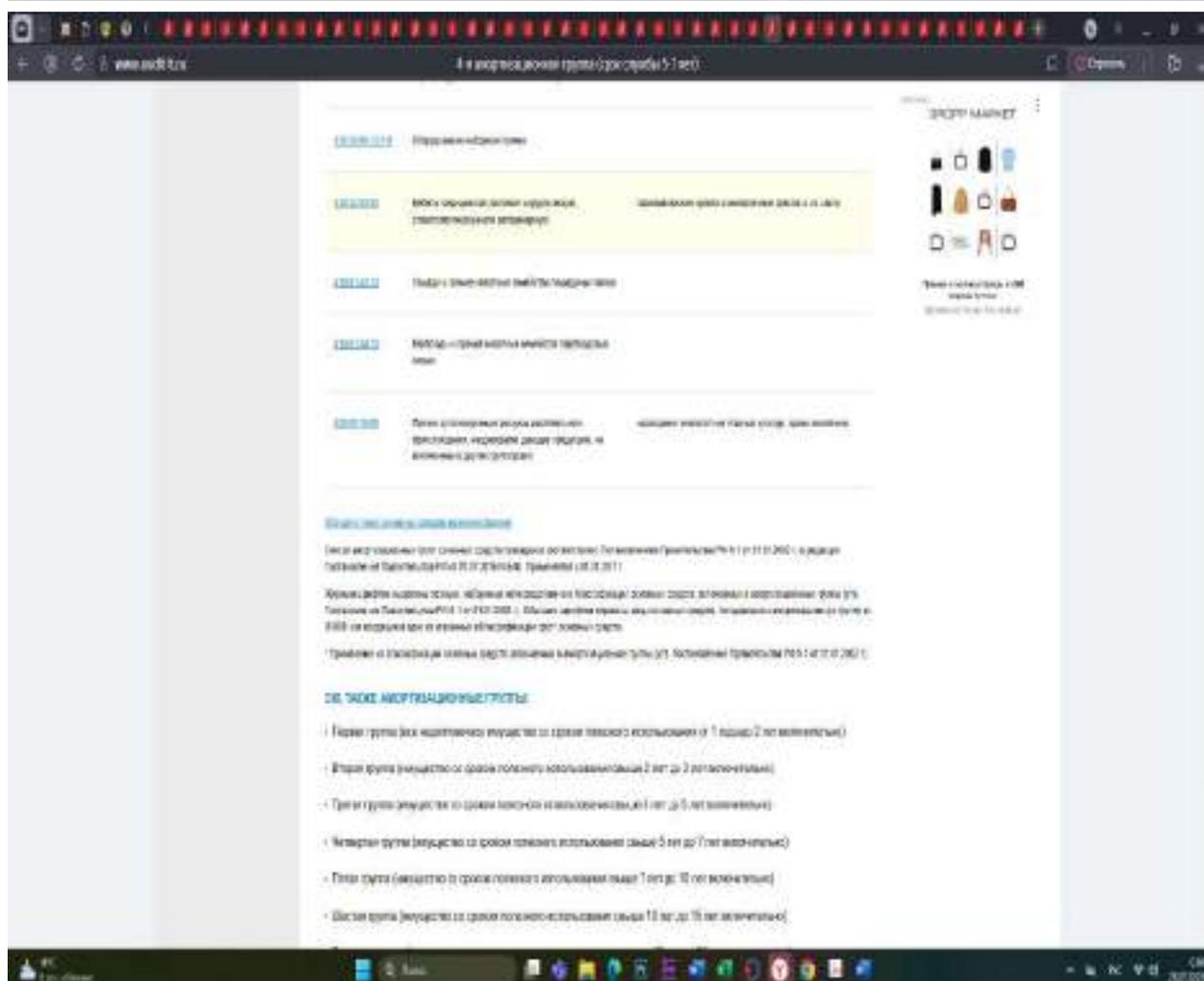
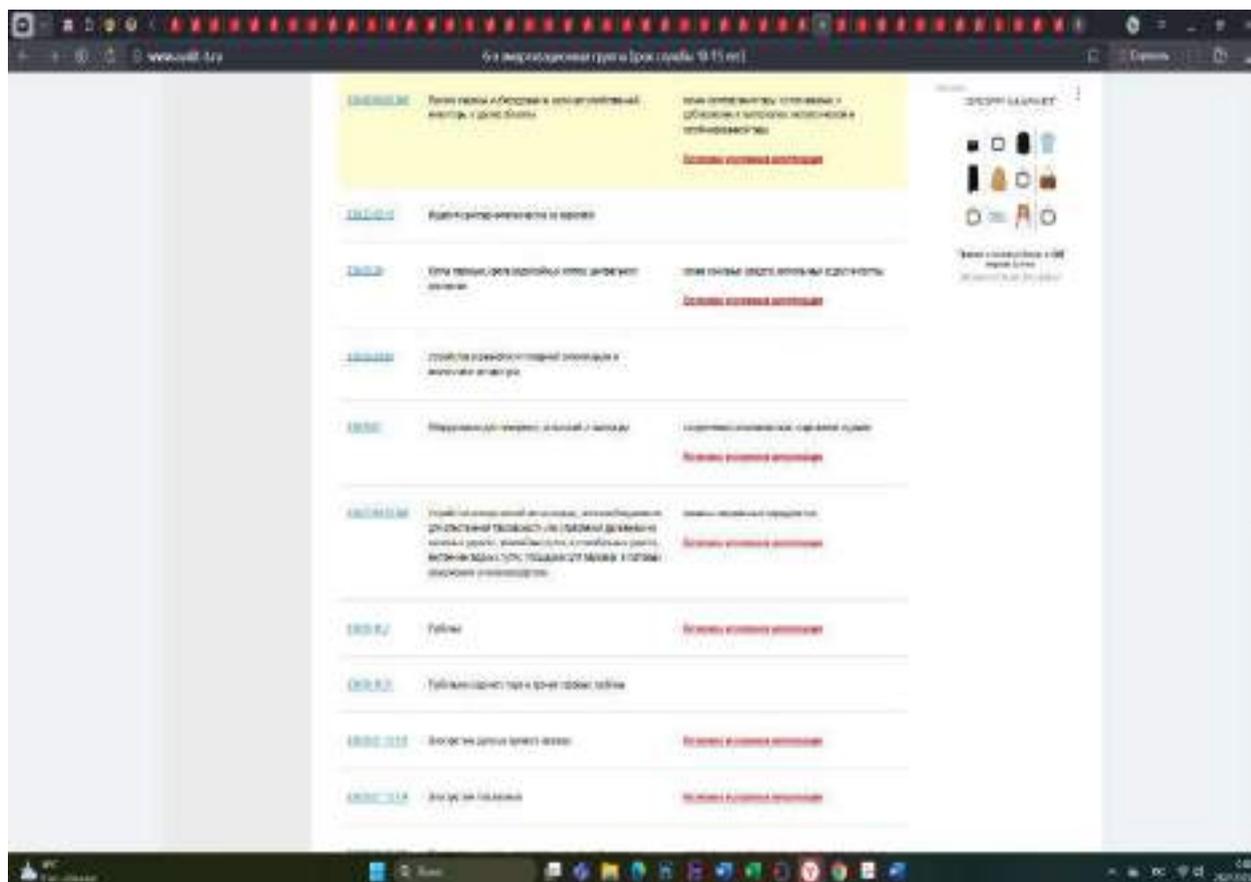
Listing 1: Склад, Производство 2700 м²
Цена: 150 000 000 Р
3300 м²
3 комнаты

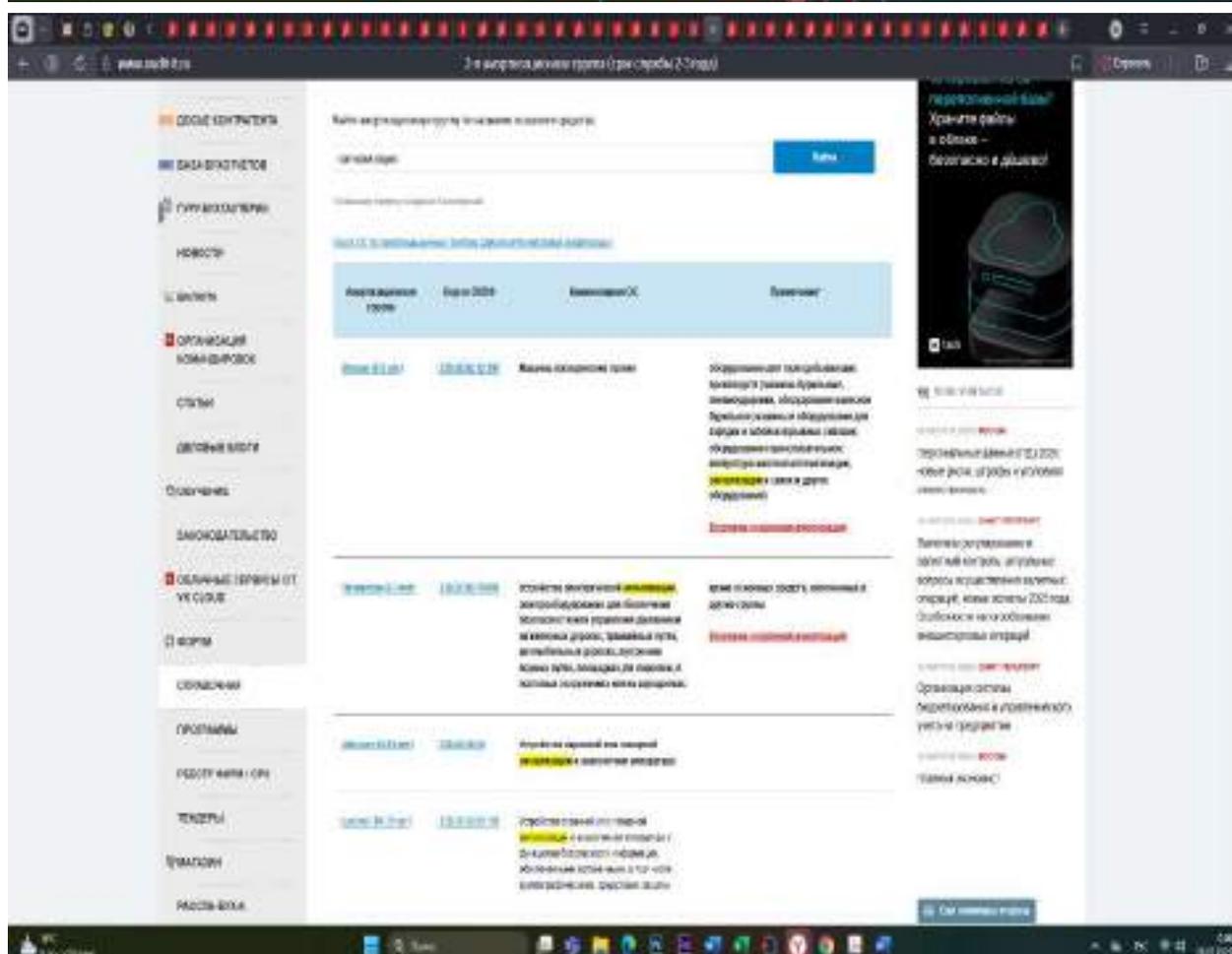
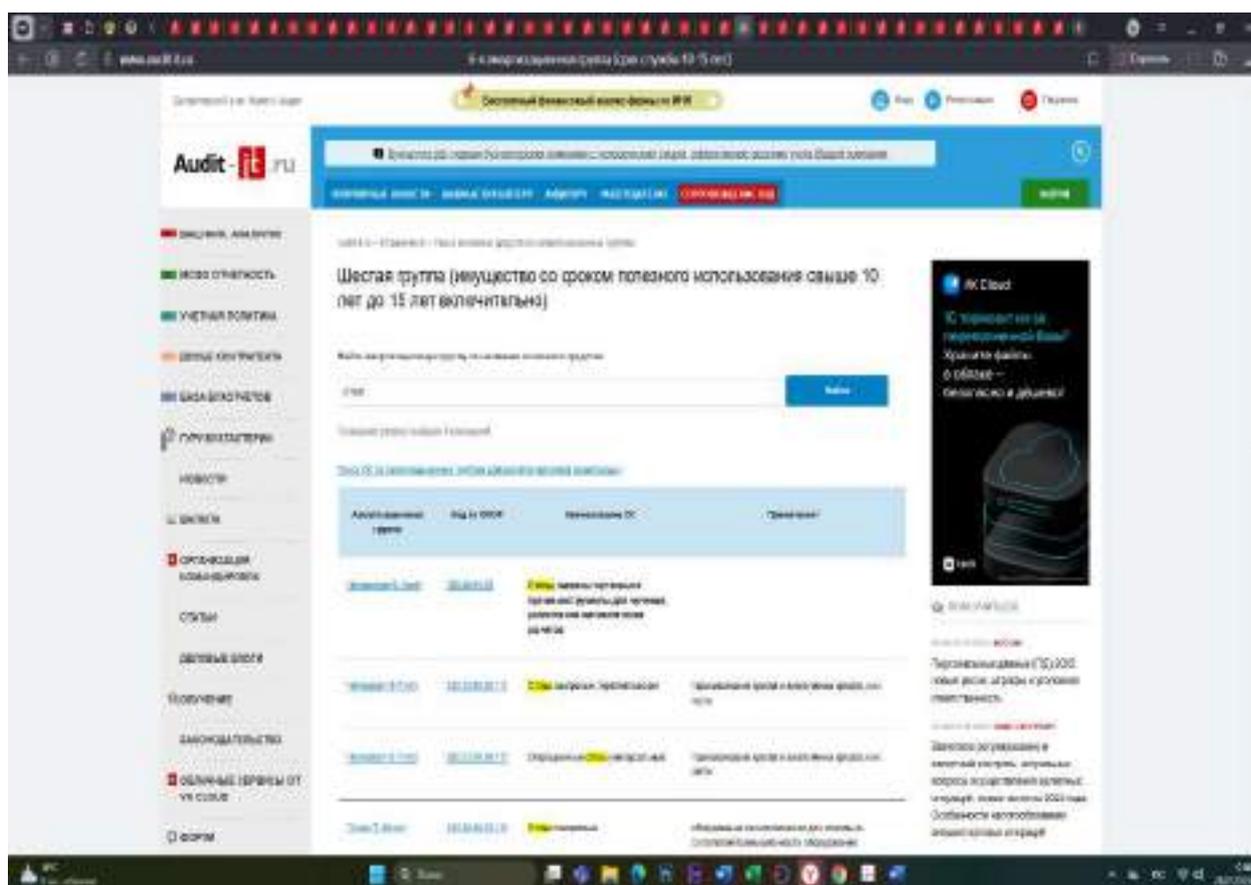
Listing 2: Расположение
150 000 000 Р
3300 м²
3 комнаты

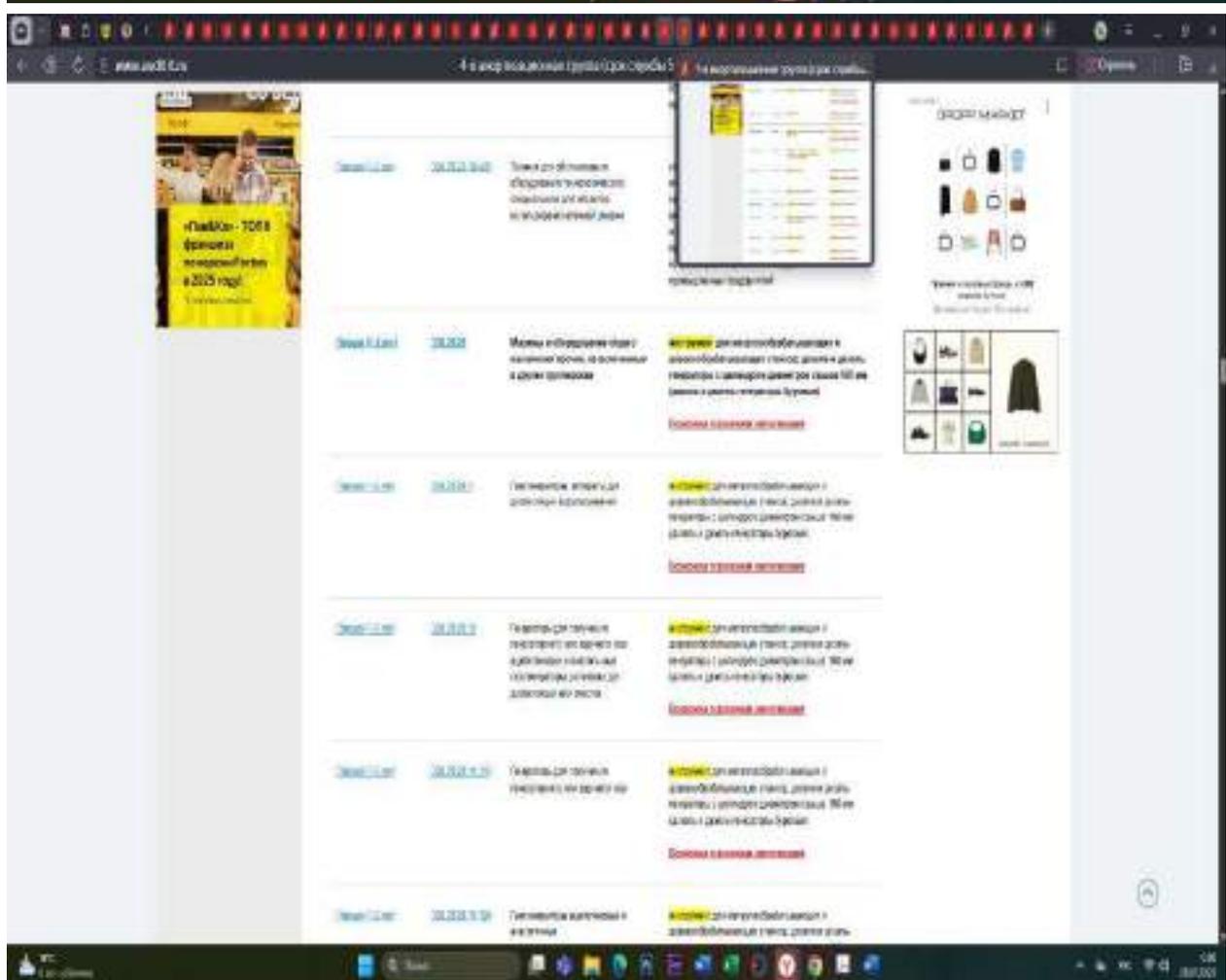
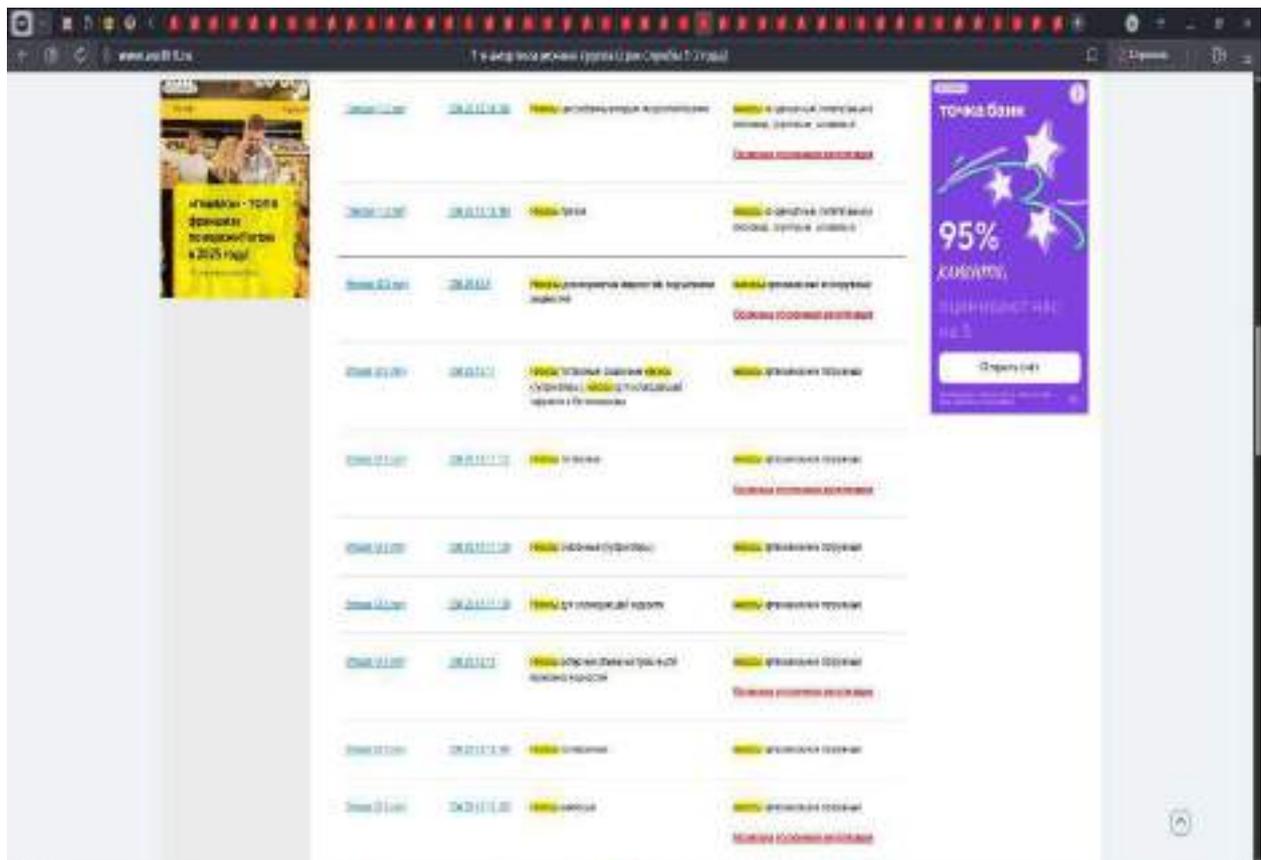
Описание:
Прекрасное складское здание. Инженерная сеть, электричество 380 В, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт. В здании есть все необходимое для работы. Здание находится в центре города, рядом с метро, что делает его идеальным местом для бизнеса. Здание имеет 3 этажа, общая площадь 3300 м². В здании есть все необходимое для работы. Здание находится в центре города, рядом с метро, что делает его идеальным местом для бизнеса.

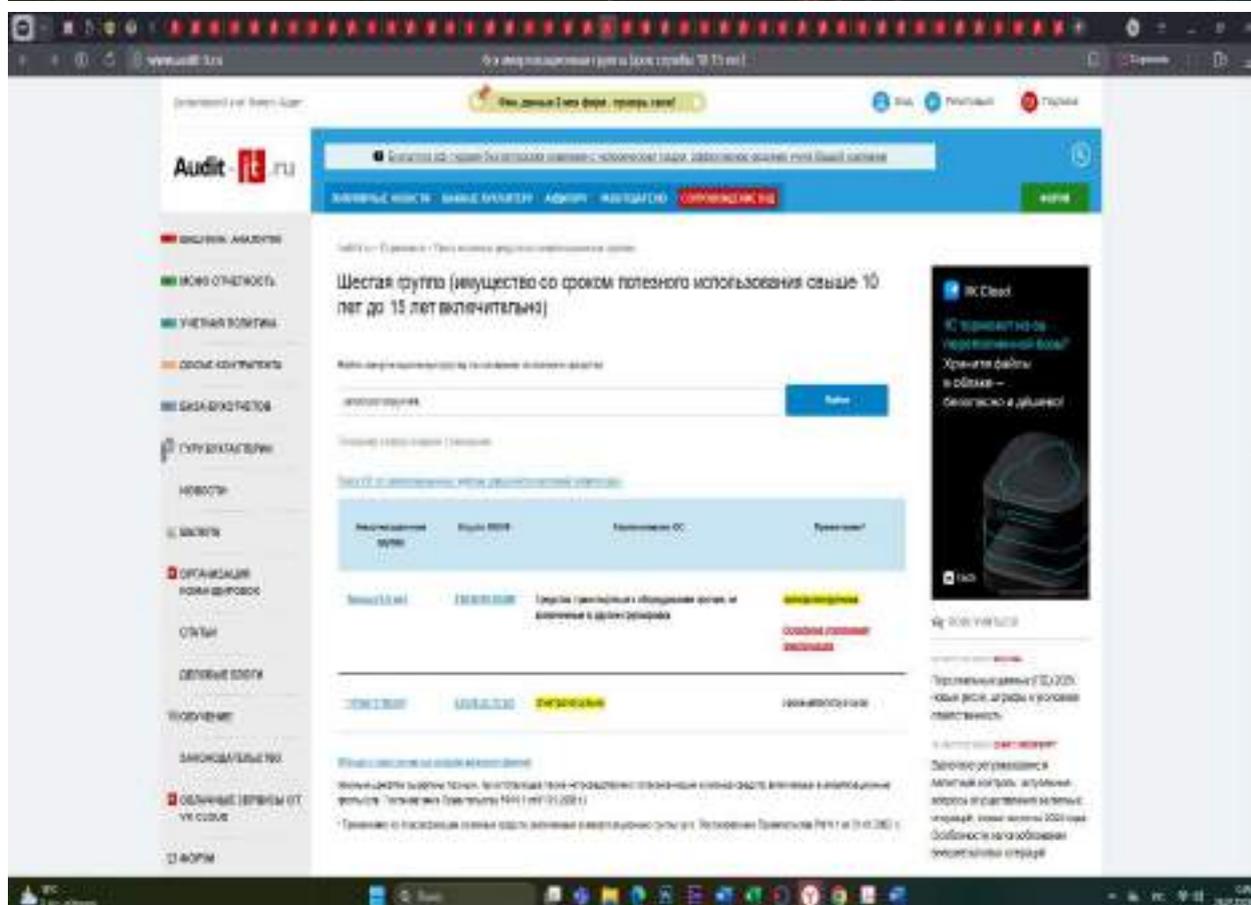
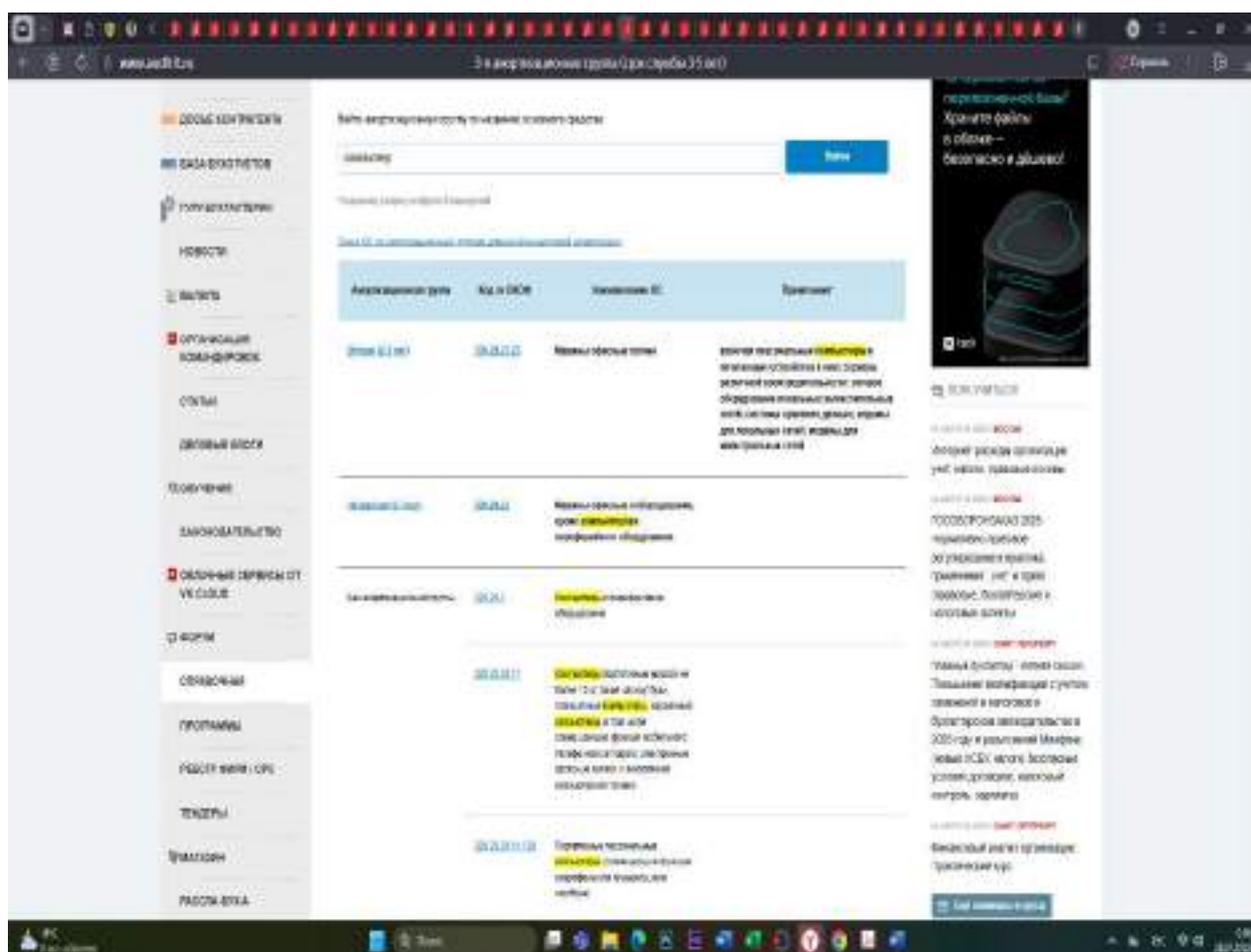


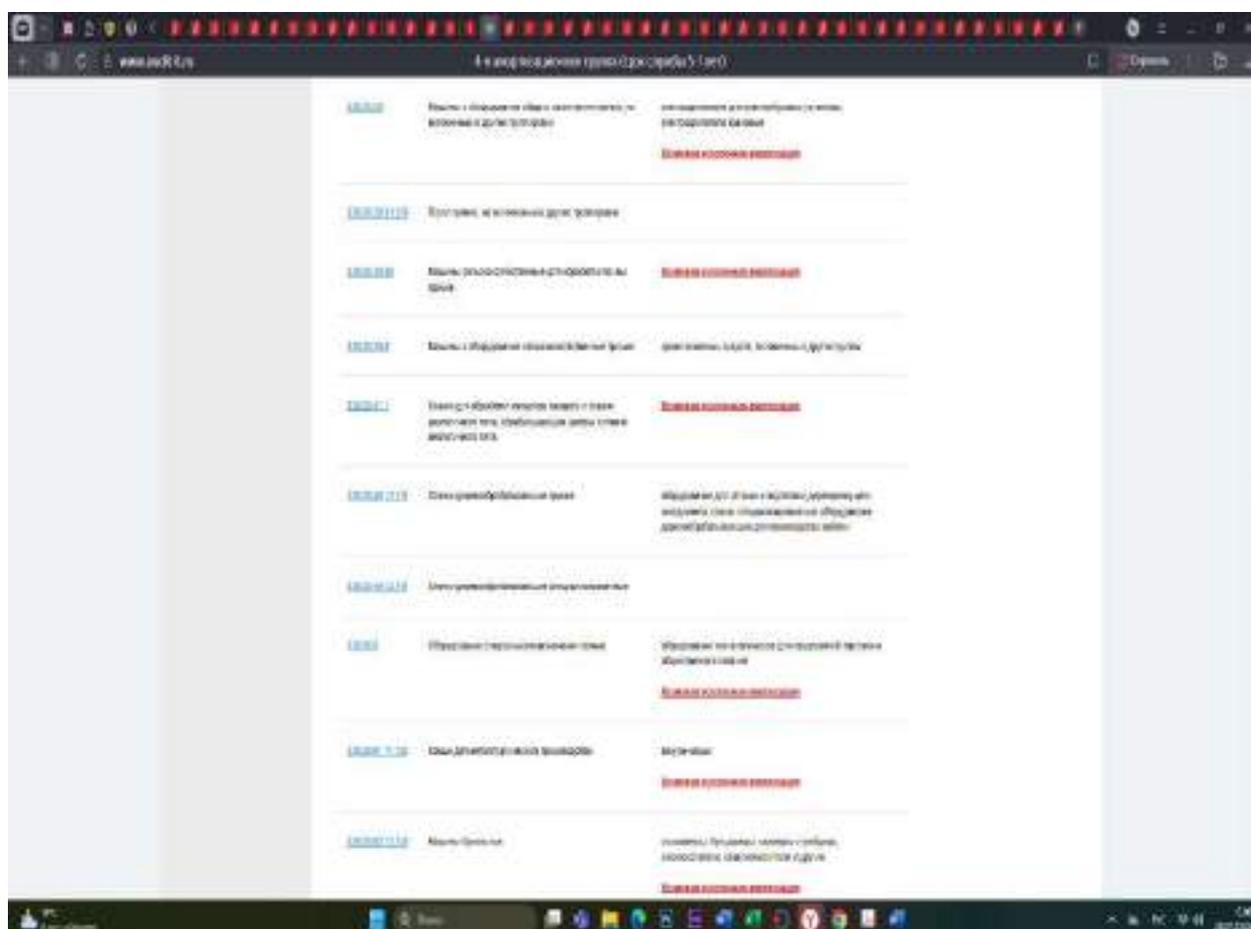
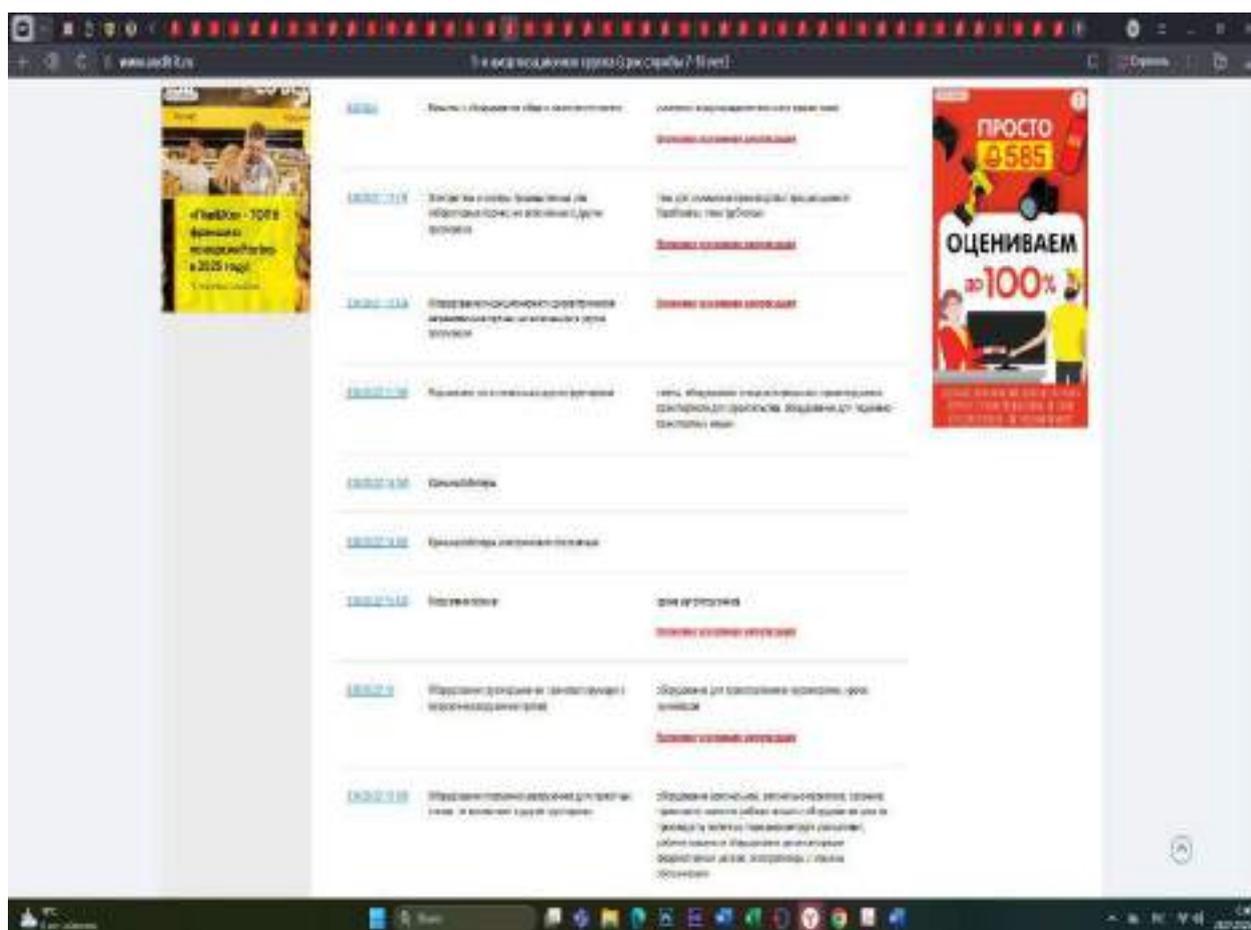


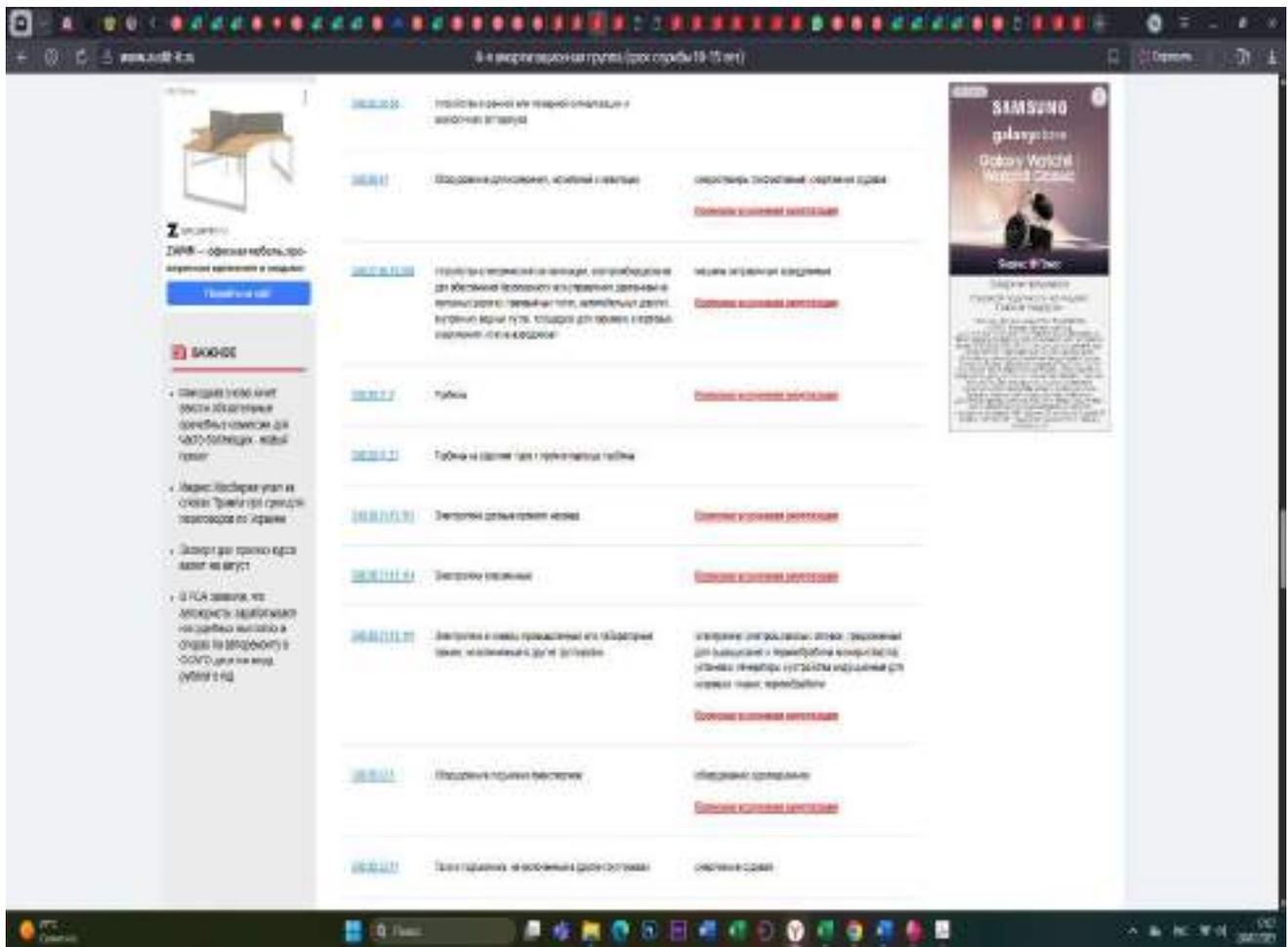
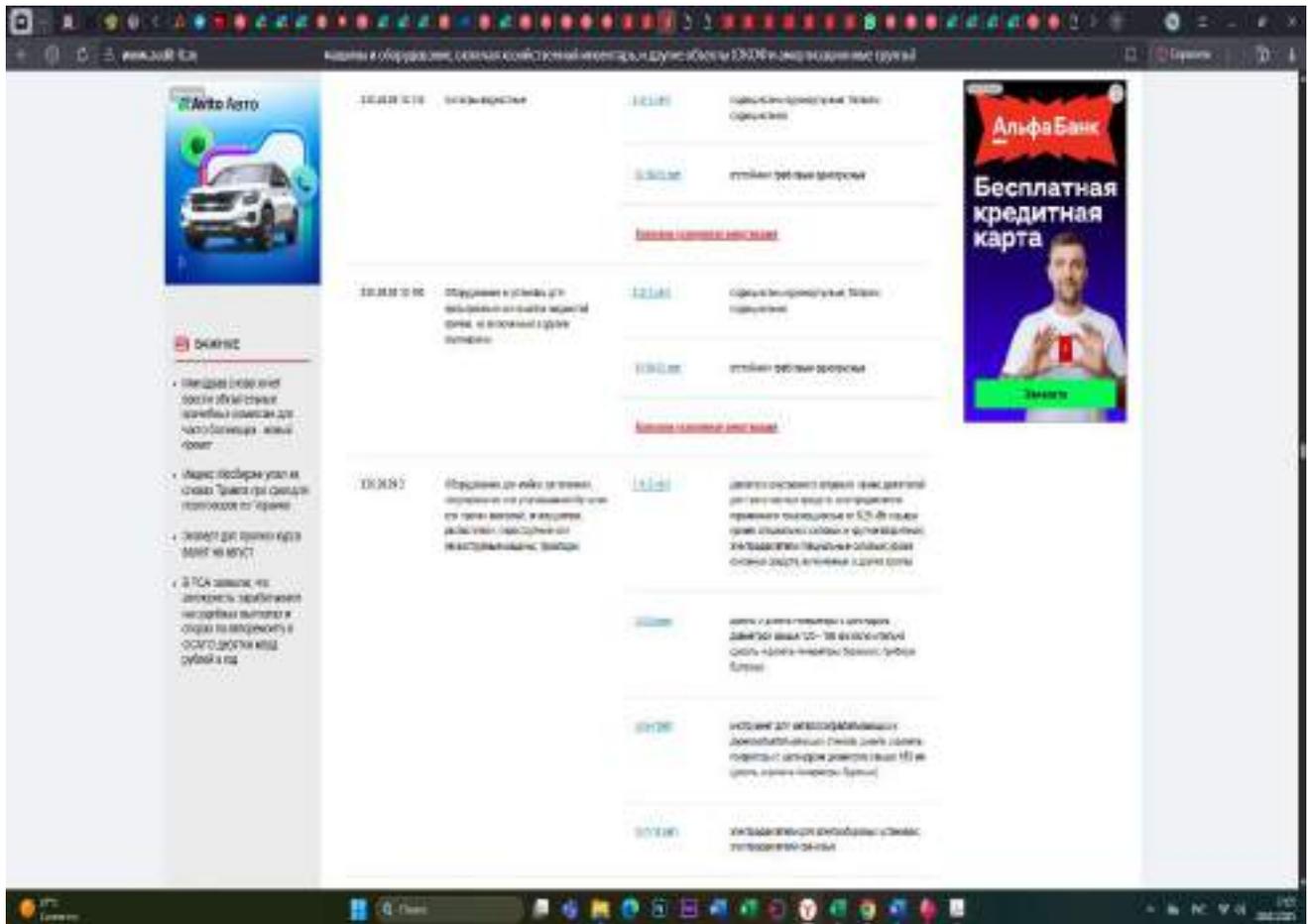












Имя: ИИР С.А. Каталог товаров, раздел: КОМПЬЮТЕРЫ И СРЕДСТВА СВЯЗИ (ЭЛЕКТРОНИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИИ)

ИИР С.А.
 Официальный магазин ИИР — бренд, которому доверяют тысячи покупателей.
 Подробнее о нас

СКИДКИ

- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 5% на все товары.
- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 10% на все товары.
- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 15% на все товары.
- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 20% на все товары.

10.000.018	Портативный компьютер с экраном, без клавиатуры	12.000 руб.	Портативный компьютер с экраном
10.000.019	Ноутбук	15.000 руб.	Ноутбук
10.000.020	Портативный компьютер	18.000 руб.	Портативный компьютер
10.000.021	Портативный компьютер с экраном	20.000 руб.	Портативный компьютер с экраном
10.000.022	Портативный компьютер с экраном	22.000 руб.	Портативный компьютер с экраном
10.000.023	Портативный компьютер с экраном	24.000 руб.	Портативный компьютер с экраном
10.000.024	Портативный компьютер с экраном	26.000 руб.	Портативный компьютер с экраном
10.000.025	Портативный компьютер с экраном	28.000 руб.	Портативный компьютер с экраном
10.000.026	Портативный компьютер с экраном	30.000 руб.	Портативный компьютер с экраном

FINN FLARE
 SUMMER SALE 2025
 Скидка до 70%

Имя: ИИР С.А. 7 в 1: многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)

ИИР С.А.
 Официальный магазин ИИР — бренд, которому доверяют тысячи покупателей.
 Подробнее о нас

СКИДКИ

- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 5% на все товары.
- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 10% на все товары.
- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 15% на все товары.
- Менее 1000 руб. или более 2000 руб. — скидка 20% на все товары.

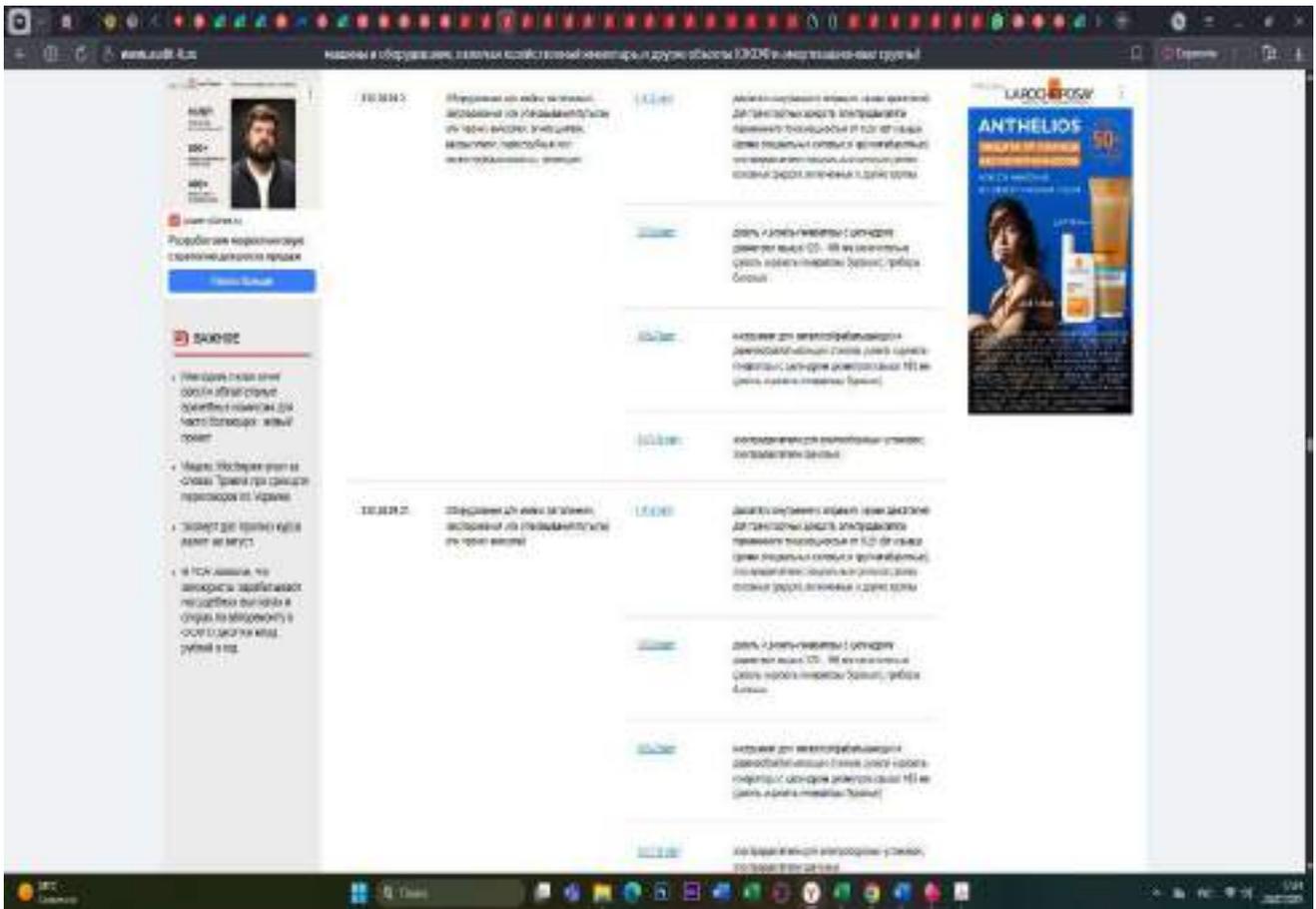
10.000.027	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	12.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.028	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	15.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.029	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	18.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.030	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	20.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.031	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	22.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.032	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	24.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.033	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	26.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.034	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	28.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)
10.000.035	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)	30.000 руб.	Многофункциональный десктопный ПК (7 в 1)

Скидки до 70%

Скидки до 70%

Скидки до 70%

Скидки до 70%





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 084328

Настоящий диплом выдан Теребовзучковой
Евгении Андреевне
 и тому, кто оп(а) с 1 сентября 2012 г. по 30 июня 2013 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
БУДОВ БЭТО МТСУ
подготовительное отделение профессионального образовательного учреждения
 среднего профессионального образования «Московский институт
 профессионального образования»

по программе Счета Уточности
предприятия бизнеса

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2013 г.
 удостоверяет право (содержание квалификации)
Теребовзучковой Евгении Андреевны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Счета
статистики предприятия (бизнеса)


 Руководитель государственной
 аттестационной комиссии
 Растар (подпись) [Подпись]
 Имя Андрей

Город Москва год 2013

Диплом является государственной документацией
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер А-281/13

Форм. 2009 (с изменениями)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» июля 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1209
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Перевозчикова
Евгения Андреевна**

ИНН 360409185597

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2025 года.

Президент Ассоциации «МСО»




Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042004-3

« 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Перевозчиковой Евгении Андреевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «СПИДОН», Москва, 2017 г., № 1236/172

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 045504-1

« 08 » ноября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Перевозчиковой Евгении Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » ноября 2024 г. № 379

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » ноября 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2024 г. - 141 75 94 698

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	0	4	3	0	0	0	0	2	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по городу Кирову**

4	3	4	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

4	3	4	5	5	0	0	1	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

4	3	4	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 14 по
Кировской области

Р. В. Суслов

МП



**страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим Подписан Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СЭ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2025(A) от «19» марта 2025г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	<p>имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информации; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	<p>Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.</p>
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2025г. по «04» апреля 2026г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента страхования ответственности в механических рисках
Дирекция страхования имущества и ответственности

Ирина Е.В.
Подпись: И.И. [нечитаемо] № 174/25 от 28.12.2024г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Настоящий Полис получил:
Директор



Шени В.В.