

129594, Россия, г. Москва,  
Волгоградский пр-т, д. 47, оф. 433  
тел: +7 (499) 703-22-31

expert@ensocompany.ru



оценка

www.ensoappraise.ru

620109, Россия, г. Екатеринбург,  
ул. Крауля, д. 9а, оф. 412  
тел: +7 (343) 384-87-33

ocenka@ensocompany.ru

## ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества - ООО "Одинцовский машиностроительный завод", расположенные по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.**

**Дата оценки:** 25 июня 2015 года

**Дата составления отчета:** 08 июля 2015 года

**Заказчик:** ООО "Одинцовский машиностроительный завод"

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «ЭНСО-Оценка»

г. Екатеринбург, 2015 год

08 июля 2015 года

ООО "Одинцовский машиностроительный завод" (ИНН 5032081481) в лице конкурсного управляющего Перетятыко М. В.

Уважаемый Максим Валерьевич!

В соответствии с Договором № 11 на оказание услуг по оценке от 22 октября 2014 года ООО «ЭНСО-Оценка» выполнена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса - ООО "Одинцовский машиностроительный завод", расположенные по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.

*Оценка проведена по состоянию на 25 июня 2015 года.*

Оценка Объекта произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

Развернутая характеристика Объекта приведена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки стоимость оцениваемого объекта составляет:

Рыночная стоимость ОКС, руб. без НДС		
	Наименование объекта оценки	
1	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	<b>619 080р.</b>
2	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	<b>935 135р.</b>
3	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	<b>146 804 842р.</b>
4	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	<b>57 305 091р.</b>
5	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	<b>3 844 366р.</b>

6	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	293 475р.
7	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	16 755 529р.
8	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	15 644 939р.
9	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	190 020 334р.
<b>Рыночная стоимость право аренды земельных участков, руб. (НДС не облагается)</b>		
1	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	17 389 829р.
2	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	17 389 829р.
3	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	17 389 829р.
4	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	3 442 094р.
5	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	16 558 782р.
6	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	11 830 575р.
7	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	12 844 723р.
8	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	4 840 647р.
9	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	13 366 549р.
10	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	17 389 829р.
11	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	17 389 829р.
12	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	16 120 371р.

<b>ИТОГО общая стоимость недвижимого комплекса: руб. (НДС не облагается)</b>	<b>598 175 677р.</b>
--	----------------------

В случае возникновения каких-либо вопросов по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в ООО «ЭНСО-Оценка».

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЭНСО-Оценка» \_\_\_\_\_ М.А. Неустроева

Оценщик \_\_\_\_\_ Пушкин С.А.



Оглавление

<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>6</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки .....	6
<b>РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>12</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>16</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>18</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>20</b>
5.1. Определение применяемых видов стоимости.....	20
5.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости .....	21
5.3. Состав оцениваемых прав .....	23
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	24
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>26</b>
6.1. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки .....	26
6.2. Характеристика района объекта оценки.....	51
<b>РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>68</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>68</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	68
8.2. Сводный прогноз социально-экономического развития Одинцовского муниципального района Московской области на 2015 год и на период до 2017 года с выделением показателей прогнозов городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района Московской области .....	72
8.3. Обзор рынка недвижимости г. Одинцова.....	78
<b>ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ. I КВАРТАЛ 2015</b>	<b>78</b>
8.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости города Москва и Московской области .....	79
<b>СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.</b>	<b>87</b>
8.5. Информация о политических, экономических, социальных и экономических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	93
8.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объекты оценки.....	93
8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение .....	95
8.7.1 Продажа производственной недвижимости .....	95
8.7.2. Аренда производственной недвижимости .....	96
8.9. <b>АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ ПО ОЦЕНКЕ.</b>	<b>97</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>98</b>
9.1 Последовательность определения стоимости объекта.....	98
9.2 Общие понятия, используемые в процессе оценки.....	98
9.3. Характеристика существующих подходов к оценке .....	99
9.4 Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке .....	101
9.5. Оценка рыночной стоимости ОКС в рамках затратного подхода .....	102
9.6. Оценка рыночной стоимости ОКС в рамках сравнительного подхода.....	117
9.7 Оценка рыночной стоимости ОКС в рамках доходного подхода. ....	137
9.8. Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков. ....	146
9.9 Согласование результатов.....	167
<b>РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ПОДПИСЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ</b>	<b>172</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ</b>	<b>174</b>

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки		
Объекты оценки	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	50:20:30:02425:003
	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	50:20:30:02425:001
	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	50-50-20/103/2006-259
	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	50:20:30:00117:012:0003
	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	50:20:30:02425:002
	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	50:20:0030109:322
	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	50:20:30:01267:001
	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	50:20:30:03309:001
	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	50:20:30:03878:001
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:39
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:29
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:30
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	50:20:0030109:12
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	50:20:0030109:16
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	50:20:0030109:10
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	50:20:0030109:19
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	50:20:0030109:13
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	50:20:0030109:32	
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:18	

	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:17
	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	50:20:0030109:14
Адрес объекта(ов) оценки	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	
Собственник ОКС	ООО "Одинцовский машиностроительный завод" см. раздел 5.4. настоящего Отчета	
Количественные и качественные характеристики	См. раздел 5.4.. настоящего Отчета	

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости

Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб., без НДС	Вес подхода при согласовании	Сравнительный подход, руб., без НДС	Вес подхода при согласовании	Доходный подход, руб., без НДС	Вес подхода при согласовании
1	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	619 080	1	Не применялся	-	Не применялся	-
2	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	935 135	-	Не применялся	-	Не применялся	-
3	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	Не применялся	-	181 400 703	0,5	112 208 981	0,5
4	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	Не применялся	-	74 474 851	0,5	40 135 331	0,5
5	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	3 844 366	1	Не применялся	-	Не применялся	-
6	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	293 475	1	Не применялся	-	Не применялся	-

7	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	Не применялся	-	22 430 504	0,5	11 080 554	0,5
8	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	Не применялся	-	19 917 562	0,5	11 372 316	0,5
9	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	Не применялся	-	235 375 863	0,5	144 664 804	0,5
10	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	-	17 389 829		Не применялся	
11	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	-	17 389 829		Не применялся	
12	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	-	17 389 829		Не применялся	
13	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	Не применялся	-	3 442 094		Не применялся	
14	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	Не применялся	-	16 558 782		Не применялся	
15	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	Не применялся	-	11 830 575		Не применялся	

16	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	Не применялся	-	12 844 723		Не применялся	
17	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	Не применялся	-	4 840 647		Не применялся	
18	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	Не применялся	-	13 366 549		Не применялся	
19	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	-	17 389 829		Не применялся	
20	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	-	17 389 829		Не применялся	
21	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	Не применялся	-	16 120 371		Не применялся	
	Рыночная стоимость ОКС, руб. без НДС						
	Наименование объекта оценки						
1	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М		<b>619 080р.</b>				

2	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3 кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	<b>935 135р.</b>
3	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	<b>146 804 842р.</b>
4	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	<b>57 305 091р.</b>
5	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	<b>3 844 366р.</b>
6	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	<b>293 475р.</b>
7	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	<b>16 755 529р.</b>
8	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	<b>15 644 939р.</b>
9	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	<b>190 020 334р.</b>
Рыночная стоимость право аренды земельных участков, руб. (НДС не облагается)		
1	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
2	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
3	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
4	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	<b>3 442 094р.</b>
5	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	<b>16 558 782р.</b>
6	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	<b>11 830 575р.</b>
7	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	<b>12 844 723р.</b>
8	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	<b>4 840 647р.</b>

9	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	<b>13 366 549р.</b>
10	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
11	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
12	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	<b>16 120 371р.</b>
	<b>ИТОГО</b> общая стоимость недвижимого комплекса: руб. без НДС	<b>598 175 677р.</b>



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

<b>Объект оценки</b>	Имущественный комплекс - ООО "Одинцовский машиностроительный завод" – перечень объектов оценки см. 1.1.	
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г.</li> <li>2. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.</li> <li>3. Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.</li> <li>4. Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.</li> <li>5. Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.</li> <li>6. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 20.09.2004 г.</li> <li>7. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.</li> <li>8. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.</li> <li>9. Свидетельство о ГРП 50 АД № 850974 от 22.03.2013 г.</li> <li>10. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387</li> <li>11. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388</li> <li>12. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389</li> <li>13. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471</li> <li>14. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2472</li> <li>15. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473</li> <li>16. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474</li> <li>17. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475</li> <li>18. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476</li> <li>19. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477</li> <li>20. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478</li> <li>21. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479</li> </ol>	
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	ОКС в количестве 9 шт - право собственности, земельные участки в количестве 12 шт – право аренды.	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	ОКС в количестве 9 шт - право собственности, земельные участки в количестве 12 шт – право аренды.	
<b>Собственник ОКС</b>	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	
<b>Собственник земельных участков</b>	Одинцовский муниципальный район Московской области	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	50:20:30:02425:003
	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	50:20:30:02425:001
	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	50-50-20/103/2006-259



Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	50:20:30:00117:012:0003
Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	50:20:30:02425:002
Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	50:20:0030109:322
Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	50:20:30:01267:001
Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	50:20:30:03309:001
Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	50:20:30:03878:001
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:39
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:29
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:30
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	50:20:0030109:12
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	50:20:0030109:16
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	50:20:0030109:10
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	50:20:0030109:19
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	50:20:0030109:13
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	50:20:0030109:32
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:18
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	50:20:0030109:17
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	50:20:0030109:14

<p><b>Правоустанавливающий документ</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г.</li> <li>2. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.</li> <li>3. Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.</li> <li>4. Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.</li> <li>5. Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.</li> <li>6. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 20.09.2004 г.</li> <li>7. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.</li> <li>8. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.</li> <li>9. Свидетельство о ГРП 50 АД № 850974 от 22.03.2013 г.</li> <li>10. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387</li> <li>11. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388</li> <li>12. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389</li> <li>13. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471</li> <li>14. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2472</li> <li>15. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473</li> <li>16. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474</li> <li>17. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475</li> <li>18. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476</li> <li>19. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477</li> <li>20. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478</li> <li>21. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479</li> </ol>
<p><b>Правоудостоверяющий документ</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г.</li> <li>2. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.</li> <li>3. Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.</li> <li>4. Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.</li> <li>5. Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.</li> <li>6. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 20.09.2004 г.</li> <li>7. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.</li> <li>8. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.</li> <li>9. Свидетельство о ГРП 50 АД № 850974 от 22.03.2013 г.</li> <li>10. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387</li> <li>11. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388</li> <li>12. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389</li> <li>13. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471</li> <li>14. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2472</li> <li>15. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473</li> <li>16. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474</li> <li>17. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475</li> </ol>

	<p>18. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476</p> <p>19. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477</p> <p>20. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478</p> <p>21. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479</p>
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 11 от 22 октября 2014 года на оказание услуг по оценке между ООО «ЭНСО-Оценка» и ООО "Одинцовский машиностроительный завод"
<b>Отчет об оценке, форма отчета</b>	Отчет об оценке Форма - полная письменная
<b>Дата оценки</b>	25 июня 2015 года
<b>Срок проведения оценки</b>	25 июня – 08 июля 2015 года
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки могут быть использованы в ходе процедур банкротства. Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Допущения и ограничивающие условия</b>	Приведены в Разделе 4 настоящего отчета об оценке
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	20 июня 2015 года
<b>Дата составления отчета</b>	08 июля 2015 года

### РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике оценки

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод"
<b>Сокращенное наименование:</b>	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"
<b>Юридический адрес:</b>	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257
<b>ИНН/КПП</b>	ИНН 5032081481, КПП 503201001

#### Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

##### Сведения об Исполнителе

<b>Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью "ЭНСО-ОЦЕНКА"
<b>Сокращенное наименование:</b>	ООО «ЭНСО-Оценка»
<b>ОГРН</b>	1136678009291
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	21 июня 2013 год
<b>Местонахождения</b>	620109, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля9а, офис 412
<b>Банковские реквизиты</b>	Расчетный счет: 40702810838030003217 Банк: Филиал "Екатеринбургский" ОАО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971 Кор. счет: 30101810100000000964 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛ. БИК: 046577964 ОГРН 1027700067328 620075, г. Екатеринбург, ул. Максима Горького, 17
<b>Контактные телефоны</b>	тел. +7 (343) 384-87-33, факс +7 (343) 384-86-33
<b>Электронная почта</b>	ocenka@ensocompany.ru
<b>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица</b>	Договор страхования № 1486ЕЕ40R1477 от 19.09.2014 года Страховой полис №1486ЕЕ40R1477 от 19.09.2014 года Страховщик: Страхование открытое акционерное общество «ВСК». Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Период страхования: 19 сентября 2014 по 18 сентября 2015 гг.

Наименование параметров	Описание, значение параметров
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	<b>Пушкин Сергей Александрович</b>
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт: серия 6504 №663647 выдан УВД г. Первоуральска Свердловской области 12.05.2003 г.в.
<b>Место нахождения оценщика</b>	Свердловская обл. г. Первоуральск, ул. Сосновая д.5
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика</b>	Действительный член СРО РОО, регистрационный № 003877 от 29.02.2008 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Прошел профессиональную переподготовку в Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №876163
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет (с 2005 года)
Страхование гражданской ответственности	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 14440В4003176 от 27.06.2013 г. выдан ОАО «ВСК», период страхования с 28.06.2014 г. по 27.06.2015г.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 00-0017120/15 от 25.06.2013 г. выдан ООО «Центральное Страховое Общество», период страхования с 28.06.2015 г. по 27.06.2016г.</p>

## **РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;

2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации;

3. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право закрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объектов оценки.

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

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

6. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.

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

9. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом об оценке. Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

11. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях

несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.



## РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Применение при оценке вышеуказанных стандартов обосновано тем, что данные стандарты наиболее полно описывают термины и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого имущества. Использование федеральных стандартов оценки является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

<i>Краткое наименование стандарта</i>	<i>Полное наименование стандарта</i>	<i>Сведения о принятии стандарта</i>	<i>Обязательность применения стандартов</i>
<b>1.1. ФСО-1</b>	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ1 РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07 г	Стандарт обязателен к применению (Статья 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
<b>1.2. ФСО-2</b>	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07 г	Стандарт обязателен к применению (Статья 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
<b>1.3. ФСО-3</b>	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07 г	Стандарт обязателен к применению (Статья 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
<b>1.4. ФСО-7</b>	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению (Статья 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010), обосновано тем, что они являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности на территории РФ, а ССО РОО 2010 обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта оценки на базе рыночной стоимости, а также специалисты, выполнявшие данную работу, являются членами Российского общества оценщиков.

### 5.1. Определение применяемых видов стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цели оценки и виды стоимостей» (ФСО-2), утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. №256:

<sup>1</sup> Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации



**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой 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:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

По Международным стандартам оценки рыночная стоимость определяется как расчетная величина - денежная сумма, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по уплате любых сопутствующих налогов.

Профессионально полученное значение Рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. Рыночная стоимость является расчетной величиной, подкрепленной рыночными данными и выведенной в соответствии с действующими стандартами.

Необходимо добавить, что исходя из специфики объектов оценки (объект капитального строительства) его рыночная стоимость определяется без учета земельного участка, с которым он неразрывно связан, т.е. определяется рыночная стоимость затрат на замещение (восстановление) объекта капитального строительства с учетом накопленного совокупного износа. Расчет рыночной стоимости права аренда земельных участков определяется отдельно.

## **5.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости**

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Основным критерием отнесения вещи к недвижимости является ее прочная связь с землей, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно. Здания,

сооружения, объекты незавершенного строительства относятся к недвижимым вещам<sup>2</sup>. Строеие при регистрации объекта недвижимости указывается как здание<sup>3</sup>.

Понятия объекта недвижимости и объекта капитального строительства не тождественны<sup>4</sup>. Прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Для отнесения имущества к недвижимому, необходимо учитывать юридические и технические критерии оценки объекта как недвижимого имущества.

Понятие «недвижимость» является правовой категорией, а потому признание имущества недвижимым, как объекта гражданских прав, устанавливается не только фактом его создания в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, но и другими юридическими фактами, такими как наличие воли собственника земельного участка или уполномоченного органа на создание недвижимого имущества, наличие права пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости<sup>5</sup>.

Здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.<sup>6</sup>

При оценке объекта капитального строительства оценке подлежат рыночная стоимость объекта капитального строительства с учетом всех факторов, перечисленных в определении рыночной стоимости.

Следуя методологии затратного подхода к оценке, где определение стоимости земли и ее улучшений определяется отдельно, а затем суммируются, применительно к данному случаю оценивается только стоимость здания (в приложении к стандартам оценки) улучшений земельного участка), т.е. объекта капитального строительства.

Международные стандарты оценки (МСО 2005). Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Рыночная стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Наиболее распространенными методиками оценки рыночной стоимости являются метод сравнения продаж, метод капитализированного дохода, или дисконтированного наличного потока, и методы затратного подхода.

Затратный подход имеет два возможных варианта применения, один из которых может быть использован при оценке рыночной стоимости. В приложении к оценке рыночной стоимости все параметры метода берутся из данных открытого рынка. В приложении к нерыночным ситуациям параметры выбираются иным образом.

<sup>2</sup>Статья 130 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.04.2011).

<sup>3</sup>Приложение № 7 к Приказу ФНС РФ от 13.01.2011 N ММВ-7-11/11 «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата Сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 01.03.2011 N 19976).

<sup>4</sup>Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11 августа 2008 г. № КГ-А41/6923-08.

<sup>5</sup>Постановление ФАС Московского округа от 3 июля 2008 г. N КГ-А40/5763-08.

<sup>6</sup>Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень амортизации должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного потока, должен быть основан на определяемых рынком значений наличного потока и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

*Выводы: При определении рыночной стоимости объекта капитального строительства определяется право собственности на улучшения земельного участка в виде завершенного объекта капитального строительства: отдельно стоящего здания, без учета земельного участка, который выделен для его эксплуатации.*

*Определяемым стандартом стоимости в применении к ФСО является рыночная стоимость улучшений земельного участка без учета стоимости самого земельного участка.*

*Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков оценивается отдельно.*

### 5.3. Состав оцениваемых прав

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

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

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- конкретную календарную дату;
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событием, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной

практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

#### **Обременения оцениваемых прав**

В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, обременение права в виде ипотеки, аренды не учитывалось, т.к. для целей и задач, поставленных перед Исполнителем, данное ограничение не является препятствием при определении рыночной стоимости объекта капитального строительства. Таким образом, оценка проводилась исходя из допущения, что объект свободен от обременений.

*Выводы: Для задач, поставленных перед Исполнителем в рамках настоящего отчета, оцениваемым правом является право собственности. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость улучшений земельного участка в виде объекта капитального строительства: нежилого отдельно стоящего здания с учетом накопленного на дату оценки износа и права аренды на земельные участки.*

#### **5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень копий документов, предоставленных Исполнителю и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен ниже:

*Перечень документов, предоставленных Заказчиком*

<b>№п/п</b>	<b>Наименование документа</b>
1	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г.
2	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.
3	Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.
4	Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.
5	Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.
6	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 20.09.2004 г.
7	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.
8	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.
9	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387
10	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388
11	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389
12	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471
13	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2472
14	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473
15	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474
16	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475
17	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476



№п/п	Наименование документа
18	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477
19	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478
20	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479
21	Свидетельство о ГРП 50 АД № 850974 от 22.03.2013 г.
22	Кадастровые паспорта на ОКС

Источник: данные Заказчика, анализ ООО «Энсо-Оценка»

Копии использованных при проведении оценки документов представлены в Приложении к настоящему Отчету:

Также при проведении оценки были использованы:

- Нормативные документы, справочная литература и методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

С целью определения степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как сам объект оценки, так и прилегающая зона (окружение).

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### **Анализ достаточности информации**

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

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Анализ остальных данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется вся необходимая информация.

#### **Анализ достоверности информации**

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

Проведенный осмотр объекта оценки показал, что перечень оцениваемого имущества соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

*Выводы: Предоставленные Заказчиком документы позволяют провести оценку объекта в соответствии с техническим заданием на оценку. Имеющаяся у Исполнителя информация отвечает требованиям достаточности и достоверности.*

## **РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании визуального осмотра объекта оценки, произведенного 20 мая 2015 года. Осуществлялось фотографирование объекта оценки, а так же документов представленных Заказчиком:

1. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г.
2. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.
3. Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.
4. Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.
5. Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.
6. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 20.09.2004 г.
7. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.
8. Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.
9. Свидетельство о ГРП 50 АД № 850974 от 22.03.2013 г.
10. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387
11. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388
12. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389
13. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471
14. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2472
15. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473
16. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474
17. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475
18. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476
19. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477
20. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478
21. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479

### **6.1. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки**

*К оценке представлен объект недвижимости – Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г; Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г; Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Кадастровый номер	50:20:30:02425:003	
Об Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077116 от 23.03.2004 г;
Нормативный физический износ на дату оценки	25% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	1	Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Площадь, кв. м.:		
Общая площадь, кв.м	59,50	Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010
Высота здания, м.	3	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к системе	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального отопления - <b>есть</b> , водопровода - <b>нет</b> , канализации - <b>нет</b> , газификации - <b>нет</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>нет</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее	
Год последнего капитального ремонта	2014 г.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Необходимость проведения ремонтных работ	Не требует капитального ремонта	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент - Кирпич; Наружная отделка – сайдинг, Полы бетонные. Крыша – мягкая.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

Фотографии: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.



К оценке представлен объект недвижимости – Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Кадастровый номер	50:20:30:02425:001	
Об Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 077115 от 23.03.2004 г.;
Нормативный физический износ на дату оценки	40% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	1	Кадастровый паспорт на здание от



		29.08.2008 г.;
	Площадь, кв. м.:	
Общая площадь, кв.м	132,30	Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010
Высота здания, м.	3	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к системе	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального отопления - <b>нет</b> , водопровода - <b>нет</b> , канализации - <b>нет</b> , газификации - <b>нет</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>нет</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное.	
Год постройки	1939 г.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Необходимость проведения ремонтных работ	Требует ремонта	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент - Кирпич; Стена, перегородки – кирпич; Крыша – мягкая. Оконные проемы.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*





*К оценке представлен объект недвижимости – Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 14А.*

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

**Характеристика объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 14А.	Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.; Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.; Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010 г.;
Кадастровый номер	50-50-20/103/2006-259	
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.;
Нормативный физический износ на дату оценки	25% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	3	Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010 г.;
Площадь, кв. м.:		
Общая площадь, кв.м	5268,90	Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010 г.;
Высота здания, м.	10	Акт обследования технического

		состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к системе	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального отопления - <b>есть</b> , водопровода - <b>есть</b> , канализации - <b>есть</b> , газификации - <b>нет</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>есть</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее.	
Год постройки	2006 г.	Кадастровый паспорт на здание от 15.10.2010 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Не требует ремонта	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент - Монолит; Стены сборные, остальное-металлоконструкция, Крыша – мягкая, Пол – бетонный,	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 14А.*











*К оценке представлен объект недвижимости – Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 НВ № 638049 от 27.06.2008 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Кадастровый номер	50:20:30:00117:012:0003	
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 НГ № 365379 от 19.01.2009 г.;
Нормативный физический износ на дату оценки	35% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	1	Кадастровый паспорт на здание от

		29.10.2008 г.;
	Площадь, кв. м.:	
Общая площадь, кв.м	1884,60	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Высота здания, м.	8	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к системе	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального отопления - <b>есть</b> , водопровода - <b>есть</b> , канализации - <b>есть</b> , газификации - <b>нет</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>есть</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Год постройки	1973 г.	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Требует ремонта	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент - БЕТОННЫЙ. (здание частично кирпичное, частично железобетонное) . Крыша – мягкая, полы – бетонные.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*







*К оценке представлен объект недвижимости – Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
------------	--	---

Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Кадастровый номер	50:20:30:02425:002	
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 АД № 939233 от 19.12.2003 г.;
Нормативный физический износ на дату оценки	40% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	2	Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Площадь, кв. м.:		
Общая площадь, кв.м	369,70	Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Высота здания, м.	5,5	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к системе	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального отопления - <b>есть</b> , водопровода - <b>есть</b> , канализации - <b>есть</b> , газификации - <b>есть</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>есть</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Год постройки	1935 г.	Кадастровый паспорт на здание от 29.08.2008 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Требует ремонта	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент - <b>Кирпич + Штукатурка</b> . Крыша – мягкая, полы – бетонные.  Перекрытия: Чердачные- <b>ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ</b> , Междуэтажные- <b>ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ</b> , Надподвальные- <b>ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ</b>	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*







*К оценке представлен объект недвижимости – Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Кадастровый паспорт от 02.02.2015 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный	Кадастровый паспорт от 02.02.2015

	завод"	г.;
Кадастровый номер	50:20:0030109:322	
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Кадастровый паспорт от 02.02.2015 г.;
Нормативный физический износ на дату оценки	40% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Общая протяженность	197 п.м.	Кадастровый паспорт от 02.02.2015 г.;
Протяженность подземна	3,2 п.м.	Кадастровый паспорт от 02.02.2015 г.;
Протяженность надземна	193,6	Кадастровый паспорт от 02.02.2015 г.;
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее	
Год ввода в эксплуатацию	2014 г.	Кадастровый паспорт от 02.02.2015 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Не требует ремонта	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	

**К оценке представлен объект недвижимости – Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.**

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

#### Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 29.10.2004 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 29.10.2004 г.; Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Кадастровый номер	50:20:30:01267:001	
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508373 от 29.10.2004 г.;
Нормативный физический износ на дату оценки	35% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	2	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Площадь, кв. м.:		
Общая площадь, кв.м	520,30	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Высота здания, м.	7	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к	печного, центрального отопления -	Акт обследования технического

системе	<b>есть</b> , водопровода - <b>есть</b> , канализации - <b>есть</b> , газификации - <b>нет</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>есть</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Год постройки	1930 г.	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Не требует ремонта - Год последнего капитального ремонта - 2012	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент – кирпич, Наружная отделка – штукатурка, сайдинг с торца; Крыша-пофлист, Полы бетонные.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.*







*К оценке представлен объект недвижимости – Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч..*

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.
Кадастровый номер	50:20:30:03309:001	
Фактическое использование	Цех порошковой покраски	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.
Нормативный физический износ на дату оценки	35% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
Физические свойства объекта оценки:		
Этаж расположения	2	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Площадь, кв. м.:		



Общая площадь, кв.м	534	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Высота здания, м.	12	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к системе	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального отопления - <b>есть</b> , водопровода - <b>есть</b> , канализации - <b>есть</b> , газификации - <b>есть</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>есть</b> , электроснабжения - <b>есть</b> .	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее.	
Год постройки	1928 г.	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Не требует ремонта - Год последнего капитального ремонта – 2013 г.	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Фундамент – БЕТОННЫЙ. Конструкция сборная железобетонная. Крыша-пофлист, Полы бетонные. Наружная отделка- проф. Лист, Перекрытия: Чердачные- ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ, Междуэтажные- ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ, Надподвальные- ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.*





**К оценке представлен объект недвижимости – Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.**

Подробное описание объекта оценки представлено ниже.

**Характеристика объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.
Имущественные права	ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508374 от 20.09.2004 г.
Кадастровый номер	50:20:30:03878:001	
Фактическое использование	Производство металлоконструкций, пластиковых изделий и вентиляционное производство	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Об Обременениях, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Свидетельство о ГРП 50 АЖ № 508375 от 20.09.2004 г.
Нормативный физический износ на дату оценки	35% (Курс лекций «Основы оценки недвижимости» Ю.В.Бейлезон)	
Устаревания	отсутствуют	
<b>Физические свойства объекта оценки:</b>		
Этаж расположения	3	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
<b>Площадь, кв. м.:</b>		
Общая площадь, кв.м	6792,90	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Высота здания, м.	12	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)
Объект оценки подключен к	лифтов - <b>нет</b> , печного, центрального	Акт обследования технического

системе	отопления - <b>есть</b> , водопровода - <b>есть</b> , канализации - <b>есть</b> , газификации - <b>нет</b> (природным, баллонным газом), горячего водоснабжения - <b>есть</b> , электроснабжения - <b>есть</b>	состояния здания №1 (см. Приложение)
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее.	
Год постройки	1968 г.	Кадастровый паспорт на здание от 29.10.2008 г.;
Необходимость проведения ремонтных работ	Не требует ремонта - Год последнего капитального ремонта – 2014 г.	
Видимые дефекты внутренней отделки	Есть следы повреждения наружной отделки.	
Описание конструктивных элементов	Здание сборное, железо-бетонное. Крыша-пофлист, Полы бетонные. Наружная отделка-металлический сандер.	Акт обследования технического состояния здания №1 (см. Приложение)

*Фотографии: Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.*









**Физические и качественные характеристики земельных участков.**

Описание физических и качественных характеристик оцениваемых земельных участков (**Ошибка! Источник ссылки не найден.**) составлено на основании документов (копий), предоставленных Заказчиком (свидетельств о государственной регистрации права и кадастровых паспортов земельных участков, перечисленных в Таблице 6.1), осмотра, проведенного Оценщиком, а также информации, имеющейся в открытом доступе (данных публичной кадастровой карты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 г. № 566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов Московской области»).

Копии документов, предоставленных Заказчиком, приведены в Приложении к Отчету.

**Описание физических и качественных характеристик земельных участков.**

<i>№ n/n</i>	<i>Характеристика</i>	<i>Описание</i>	<i>Источник информации</i>
<i>Общие сведения</i>			
1	Местоположение по Кадастровому паспорту и открытой кадастровой карте	обл. Московская, г. Одинцово, ш. Можайское, дом 8	Дополнительное соглашение, к договору аренды земельного участка №№ 1387, 1388, 1389, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479.  <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalO">http://maps.rosreestr.ru/PortalO</a>
2	Местоположение по договору аренды	обл. Московская, г. Одинцово, ш. Можайское, дом 8	
3	Имущественные права на объект оценки	Собственность	

4	Собственник	Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области»	<a href="#">nline/</a>
5	Арендатор	Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области	
6	Обременения, ограничения	Аренда	
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	
8	Разрешенное использование по договору аренды и кадастровому паспорту	Для производственных целей	
9	Разрешенное использование по открытой кадастровой карте	Для производственных целей	
10	Кадастровый №	50:20:0030109:39	
11	Кадастровый №	50:20:0030109:29	
12	Кадастровый №	50:20:0030109:30	
13	Кадастровый №	50:20:0030109:16	
14	Кадастровый №	50:20:0030109:12	
15	Кадастровый №	50:20:0030109:10	
16	Кадастровый №	50:20:0030109:19	
17	Кадастровый №	50:20:0030109:13	
18	Кадастровый №	50:20:0030109:32	
19	Кадастровый №	50:20:0030109:18	
20	Кадастровый №	50:20:0030109:17	
21	Кадастровый №	50:20:0030109:14	
22	Текущее использование	По назначению	Информация от заказчика, осмотр объекта, карты местности
16	Балансовая стоимость, руб.	Собственником является Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», балансовая стоимость не предусмотрена.	
17	Форма участка	Многоугольная	
18	Топография	Ровный	
<i>Окружение и доступность объекта</i>			
20	Тип застройки и окружения	Промышленная, Жилая, административная, торговая застройка	Информация от заказчика, осмотр объекта, карты местности
<i>Окружение и доступность объекта</i>			

21	Экологическая обстановка	Средняя	Информация от заказчика, осмотр объекта, карты местности
22	Транспортная доступность	Ближайшая улица: Можайское шоссе	
23	Подъезд к участку	Автоподъезд с улицы: Можайское шоссе	
<i>Инженерно-техническое обеспечение и внешнее благоустройство земельного участка*</i>			
24	Теплоснабжение	есть	Информация от заказчика, осмотр объекта, карты местности
25	Водоснабжение и водоотведение	есть	
26	Канализация	есть	
27	Электроснабжение	есть	
28	Телефонизация	есть	
<i>Внешнее благоустройство и прочие характеристики:</i>			
30	Озеленение	Нет	Информация от заказчика, осмотр объекта, карты местности
31	Рельеф участка	Спокойный	
32	Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлено	



## 6.2. Характеристика района объекта оценки

Московская область расположена в центре европейской части России в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Территория Московской области составляет 45,8 тыс. кв. км, или 0,3 % территории страны.

Московская область, входящая в состав Центрального федерального округа РФ, занимает выгодное географическое положение. На севере и северо-западе Московская область граничит с Тверской областью, на западе – со Смоленской областью, на северо-востоке – с Ярославской областью, на востоке – с Владимирской областью, на юго-востоке – с Рязанской областью, на юге – с Тульской областью, на юго-западе – с Калужской областью.

Через Московскую область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные «линии» России. Таким образом, Московская область является высокоразвитым транспортным узлом, обеспечивающим связь субъектов Российской Федерации со столицей России, а также с ближним и дальним зарубежьем, организацию транзитных потоков (товаров, имущества, финансов) и миграционных потоков.

Московская область находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет  $-6,7^{\circ}\text{C}$ , в июле  $+19^{\circ}\text{C}$ . Среднегодовой объем выпадения осадков – 450-650 мм. Средняя продолжительность вегетационного периода – 130–140 дней.

Большая часть Московской области (северная и центральная) расположена в лесной зоне, и лишь крайний юг – в лесостепной.

На территорию Московской области приходится 8,6 % общей площади лесного фонда Центрального федерального округа и лесов округа, не входящих в его лесной фонд; 8,5 % лесных и 8,5 % лесопокрытых площадей; 10,7% запасов древесины. Один из исторически сложившихся видов лесопользования на территории Московской области – заготовка и переработка различных видов дикорастущего растительного сырья (грибов, ягод, орехов, древесных соков и т.д.).

Гидрографическая сеть Московского региона принадлежит к бассейну реки Волга. Самые крупные реки - Ока и Волга протекают по южной и северной окраинам Московской области. Всего по территории Московской области протекает 353 реки, из которых 348 – малые реки.

Основными водными артериями Московской области являются реки Москва и Клязьма, а также канал им. Москвы. На территории Московской области создано 72 водохранилища с полным объемом более одного млн. куб. м, наиболее крупными из них являются: Белоомутское, Верхнерузское, Икшинское, Клязьминское, Пестовское, Пяловское.

В Московской области расположены особо охраняемые природные территории федерального значения: Приокско-Террасный государственный биосферный заповедник, национальный парк «Лосиный остров», государственный комплекс «Завидово» со статусом национального парка, Ивантеевский дендрологический парк им. А.С. Яблокова, памятник природы «Озеро Киево», ботанический сад Всероссийского института лекарственных растений. Кроме того, на территории Московской области расположены

151 природный заказник, 80 памятников природы, 171 памятник садово-паркового искусства, 71 заповедный лесной участок, 5 охотничьих заказников (8 участков).

Одинцово – город Московской области, расположенный на юго-западе от Москвы в 4 км от МКАД. В городе проживает более 130 100 жителей (9-е место по количеству населения среди городов Московской области). Площадь Одинцово составляет 19,60 кв. км. На территории города располагаются 4 железнодорожные станции («Отрадное», «Баковка», «Одинцово», «Трехгорка»). Время в пути до Москвы на железнодорожном транспорте составляет 25-30 минут от Белорусского вокзала и 15 минут от станции метро «Кунцевская». На личном автотранспорте до города Одинцово можно добраться по Можайское и Минское шоссе. От площади Киевского вокзала до города Одинцово курсирует автобус - экспресс. Также до Одинцово можно добраться на маршрутных такси и автобусах от станций метро: «Парк Победы», «Молодежная», «Юго-Западная»

Город



**Одинцово**

**Флаг**



**Герб**



<u>Страна</u>	<u>Россия</u>
<u>Субъект федерации</u>	<u>Московская область</u>
<u>Муниципальный район</u>	<u>Одинцовский</u>
<u>Городское поселение</u>	<u>Одинцово</u>
<u>Координаты</u>	 55°40'24" с. ш.37°16'24" в. д. <a href="#">(G)</a> <a href="#">(O)</a> <a href="#">(Я)</a> <u>Координаты:</u>  55°40'24" с. ш. 37°16'24" в. д. <a href="#">(G)</a> <a href="#">(O)</a> <a href="#">(Я)</a> <a href="#">Показать географическую карту</a>
<u>Внутреннее деление</u>	<u>15 микрорайонов</u>
<u>Глава</u>	<u>Александр Гусев</u>
<u>Первое упоминание</u>	<u>1470</u>
<u>Город с</u>	<u>1957</u>
<u>Площадь</u>	<u>19,60<sup>[1]</sup> км²</u>
<u>Высота центра</u>	<u>190 м</u>
<u>Население</u>	<u>1141 429<sup>[2]</sup> человек (2015)</u>
<u>Плотность</u>	<u>7031 чел./км²</u>
<u>Этнохороним</u>	<u>одинцовцы, одинцовец (ж. р.нет)</u>
<u>Часовой пояс</u>	<u>UTC+3</u>
<u>Телефонный код</u>	<u>+7 498, 495</u>
<u>Почтовые индексы</u>	<u>143000—143007</u>

Автомобильный код	50, 90, 150, 190
Код ОКАТО	46 241 501
Код ОКТМО	46 641 101 001
Официальный сайт	<a href="http://odintsovo-gorod.ru">odintsovo-gorod.ru</a>



### Экономика

Основным градообразующим предприятием является ОАО «Трансинжстрой». Созданное в мае 1955 года как Управление 10А Министерства транспортного строительства СССР, оно занималось строительством, Шахтных пусковых установок<sup>[24]</sup> и сооружений метрополитена по всей стране. Одинцовские СМИ называют свой город «столицей Трансинжстроя»<sup>[25]</sup>. С 1965 года Управление 10А развернуло массовое жилищное строительство в Одинцово<sup>[26]</sup>. В советское время город снабжался по высшей категории, продовольственные магазины были полны продуктов, в связи с тем, что здесь было Управление 10А.

Значительную часть населения Одинцово составляли кадровые офицеры РВСН, служившие в Одинцово-10 (Власиха). Командование РВСН также занималось застройкой Одинцово<sup>[27]</sup>.

В настоящее время бóльшая часть населения города занята на предприятиях Москвы — не случайно в Одинцово самое высокое число автомобилей на 1000 жителей<sup>[28][29]</sup>.

В городе также присутствует производственная база Московской территориальной фирмы «ТАГАНКА-МОСТ», филиала ОАО «Мостотрест».

В Одинцове функционируют лакокрасочный завод, завод огнеупорных изделий (бывший кирпичный завод № 2 Ф. Л. Шейкина), завод металлоконструкций «Стромремонтналадка» компании «СУ-155», имеется деревообрабатывающее, машиностроительные производства. Ранее в посёлке Баковка был завод по производству эмалированной посуды. В настоящее время на этих площадях находится Центр кузовного ремонта. Там же находился Баковский завод резинотехнических изделий — крупнейший в свое время производитель презервативов в СССР, на территории которого сейчас располагается производство косметики «Красная линия». В Одинцовском районе расположена кондитерская фабрика, выпускающая конфеты «Коркунов» (принадлежит компании «Mars»).

Переехал из Москвы в Одинцово «Калибровский завод»<sup>[30]</sup>

### Транспорт

Город связан с Москвой и ближайшими населёнными пунктами автомобильными дорогами и железной дорогой Смоленского направления.

Главной улицей города, проходящей с востока на запад является Можайское шоссе; с юга и юго-запада вдоль города проходит федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе), на которую имеются выезды с Восточной и Верхне-Пролетарской улиц; также в городе начинаются Красногорское и Подушкинское шоссе.

С октября 2010 года по ноябрь 2013 года велось строительство северного обхода Одинцова — платной автодороги, нового выхода на МКАД с федеральной автомобильной дороги М1 «Беларусь» Москва — Минск<sup>[31]</sup>. Данная дорога является самой дорогой платной дорогой в России

### Железнодорожный транспорт

В черте города расположены платформы Отрадное и Баковка, а также станция Одинцово Смоленского направление железной дороги. Все они оборудованы турникетами. Возле микрорайона «Кутузовский» также расположена платформа Трёхгорка, не оборудованная турникетами.

### Население

2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>	2011 <sup>[7]</sup>	2012 <sup>[18]</sup>	2013 <sup>[19]</sup>	2014 <sup>[20]</sup>	2015 <sup>[21]</sup>
↘127 967	↗138 930	↘138 900	↘137 592	↗137 810	↗140 439	↗141 429

### Местоположение г. Одинцово на карте Московского региона

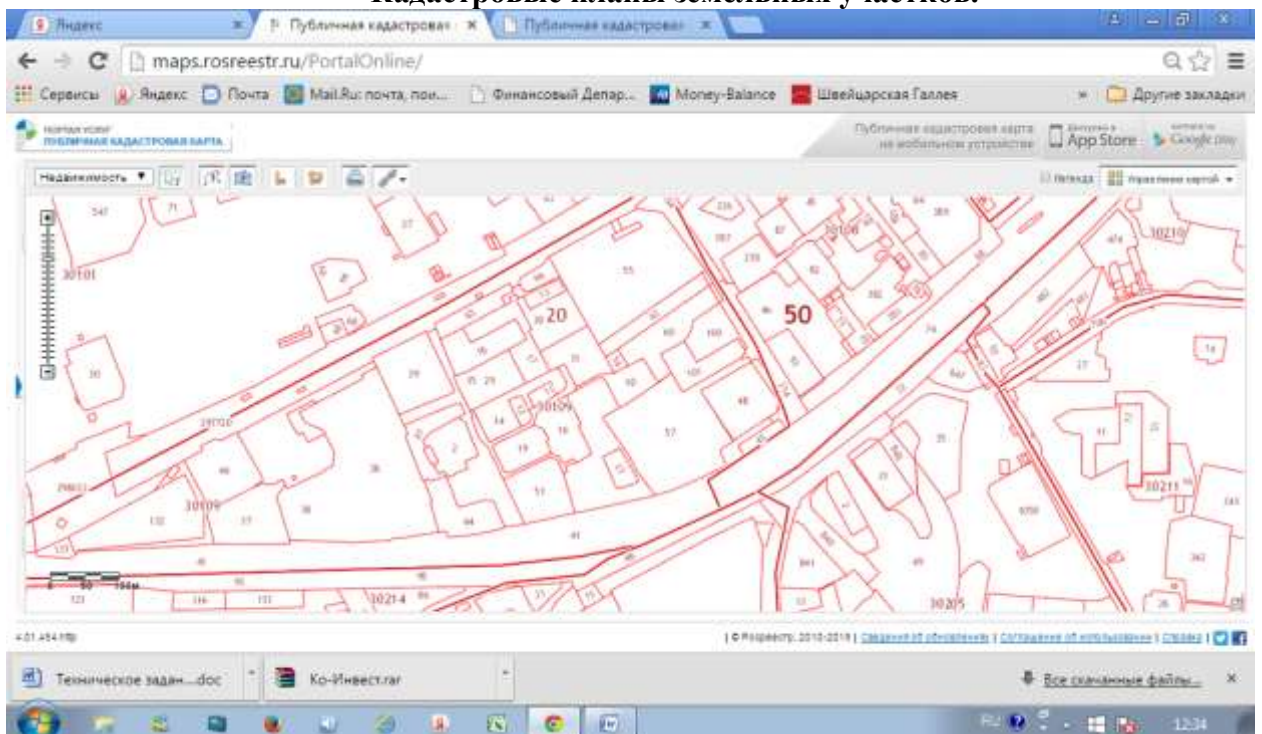




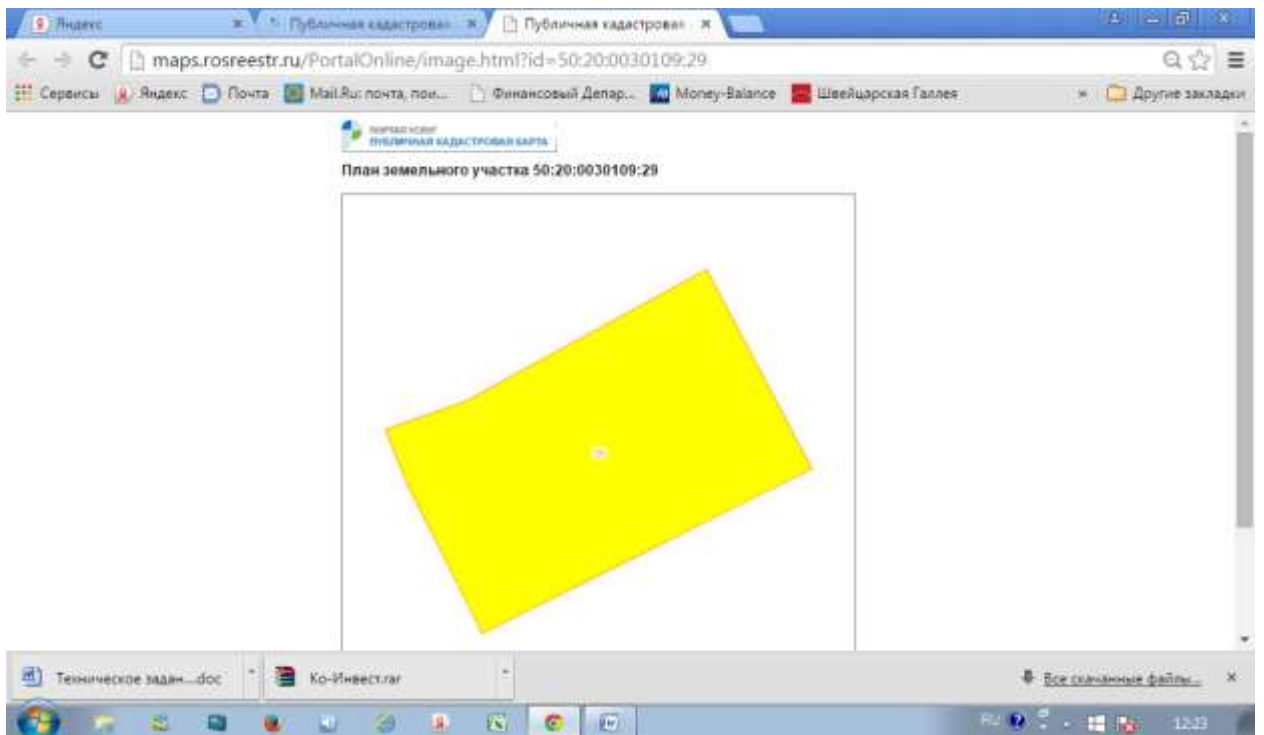
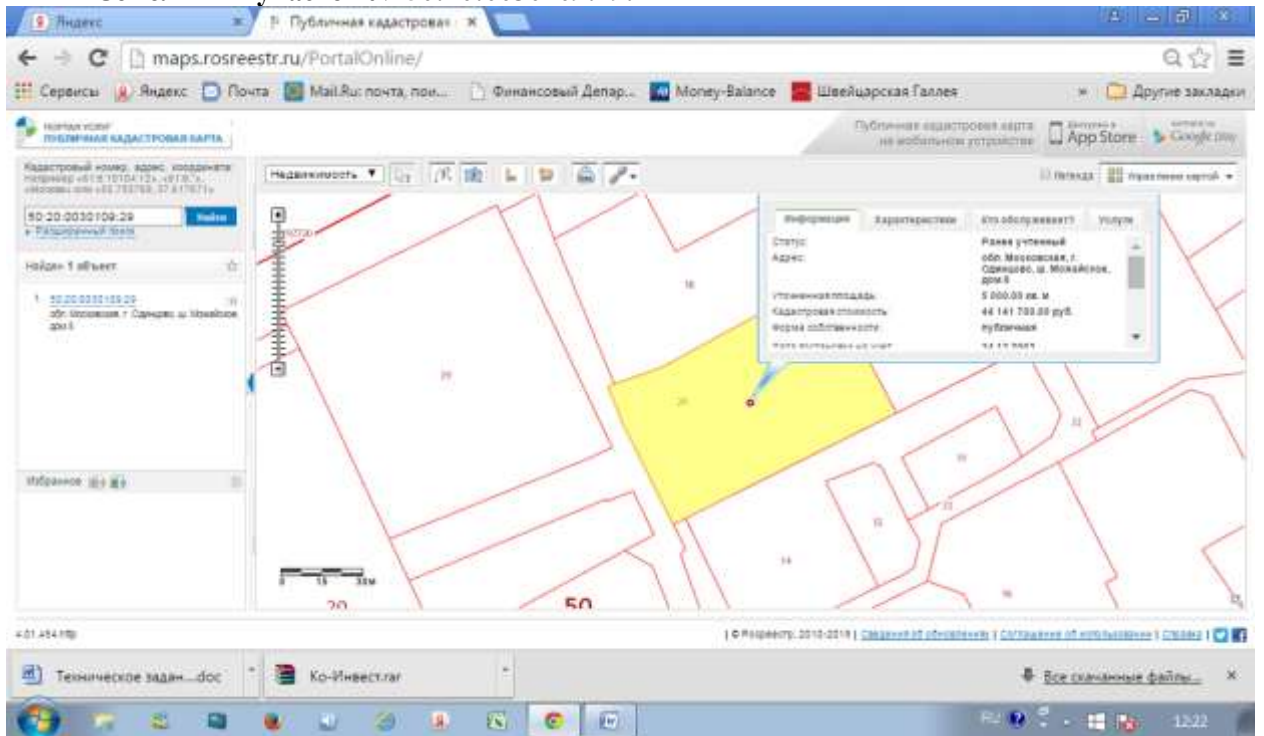
**6.4. Местоположение ООО «Одинцовский машиностроительный завод» на карте.**



**Кадастровые планы земельных участков.**

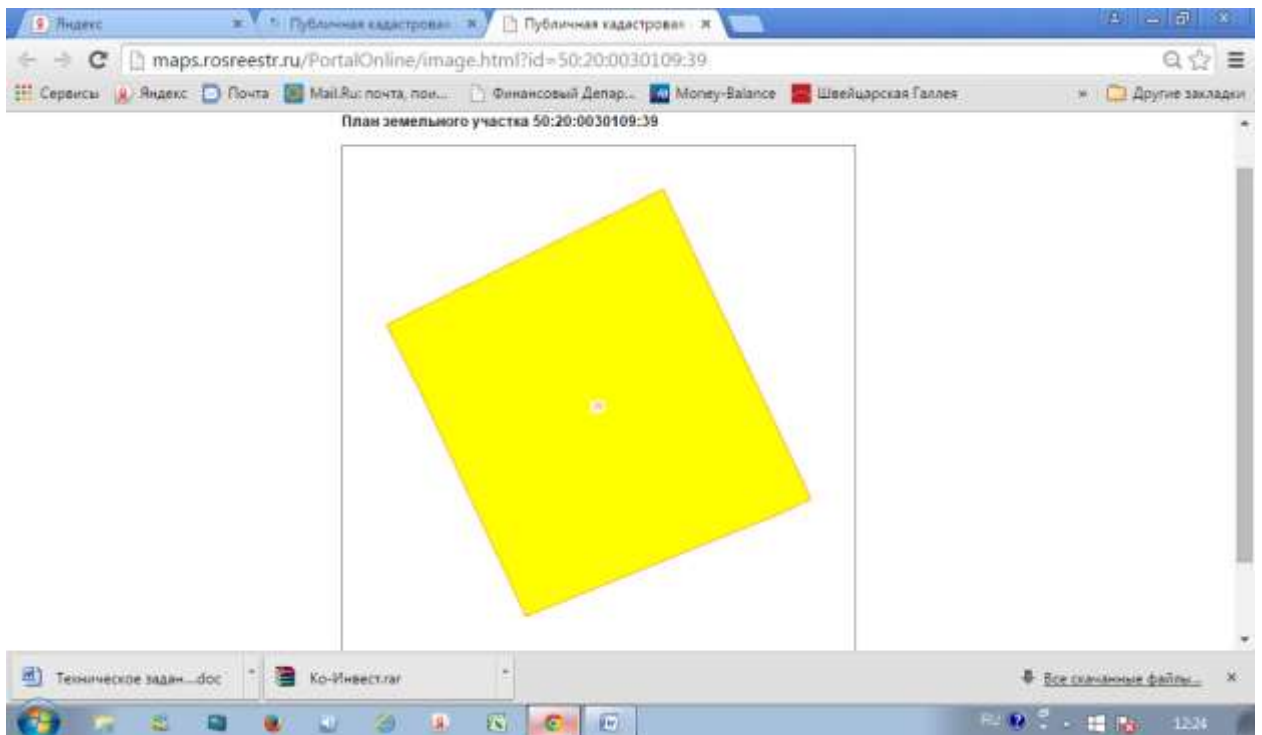
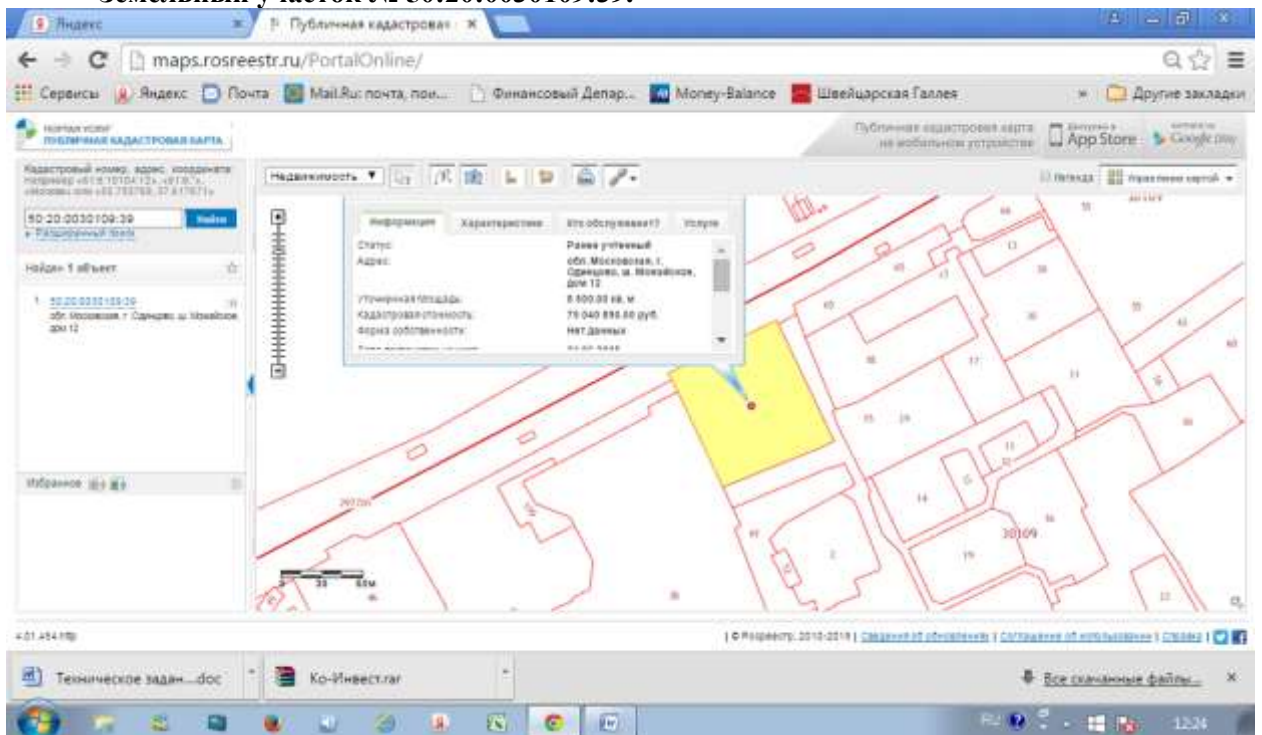


**Земельный участок № 50:20:0030109:29.**

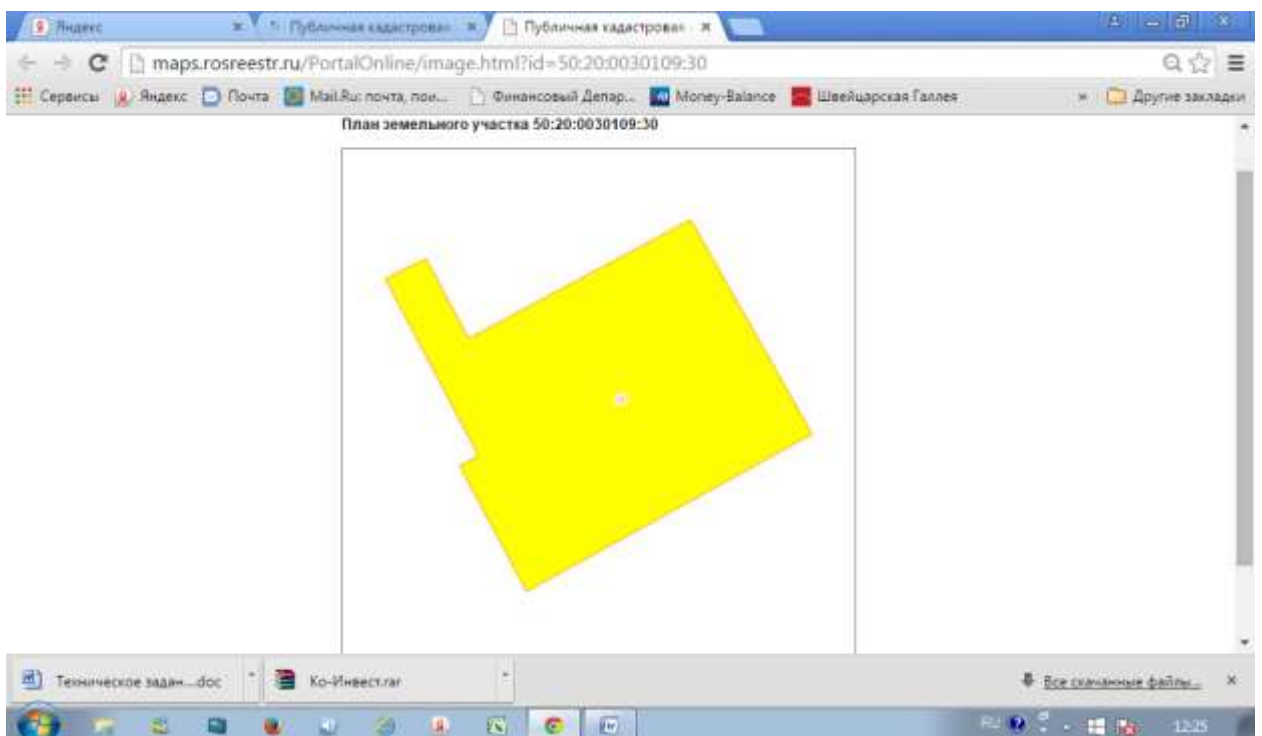
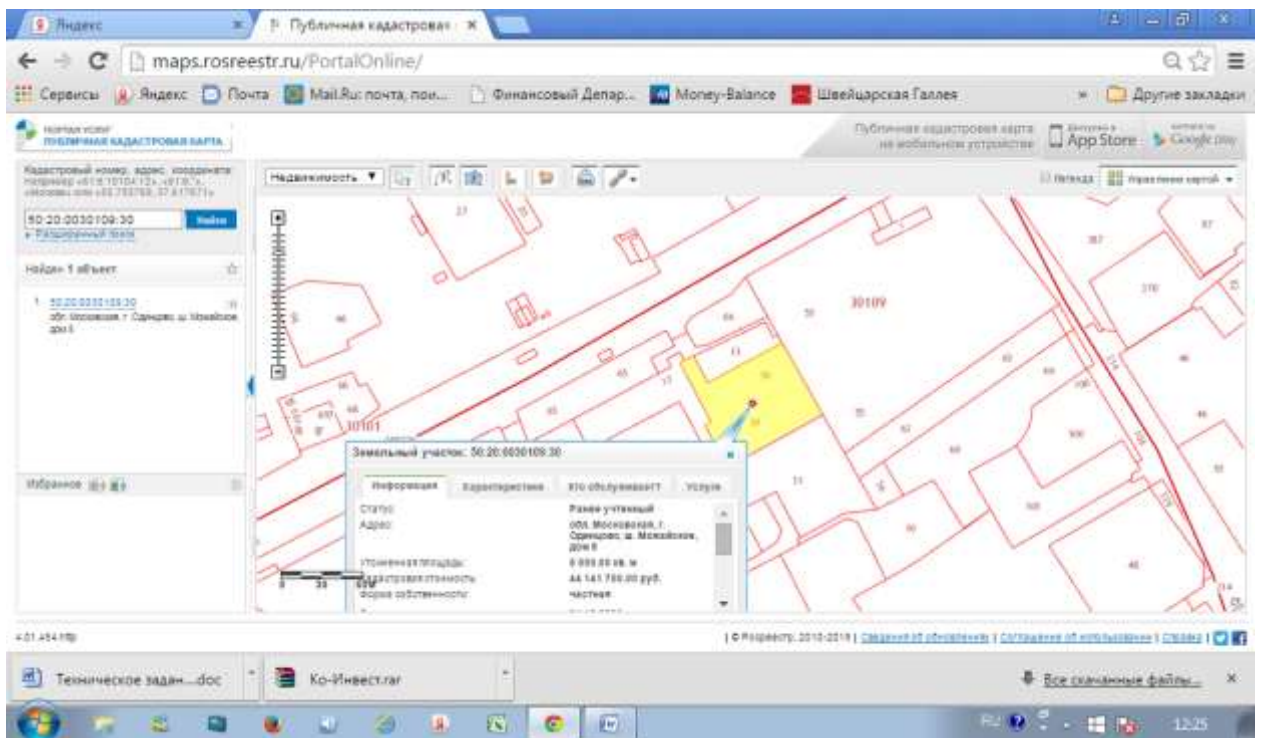




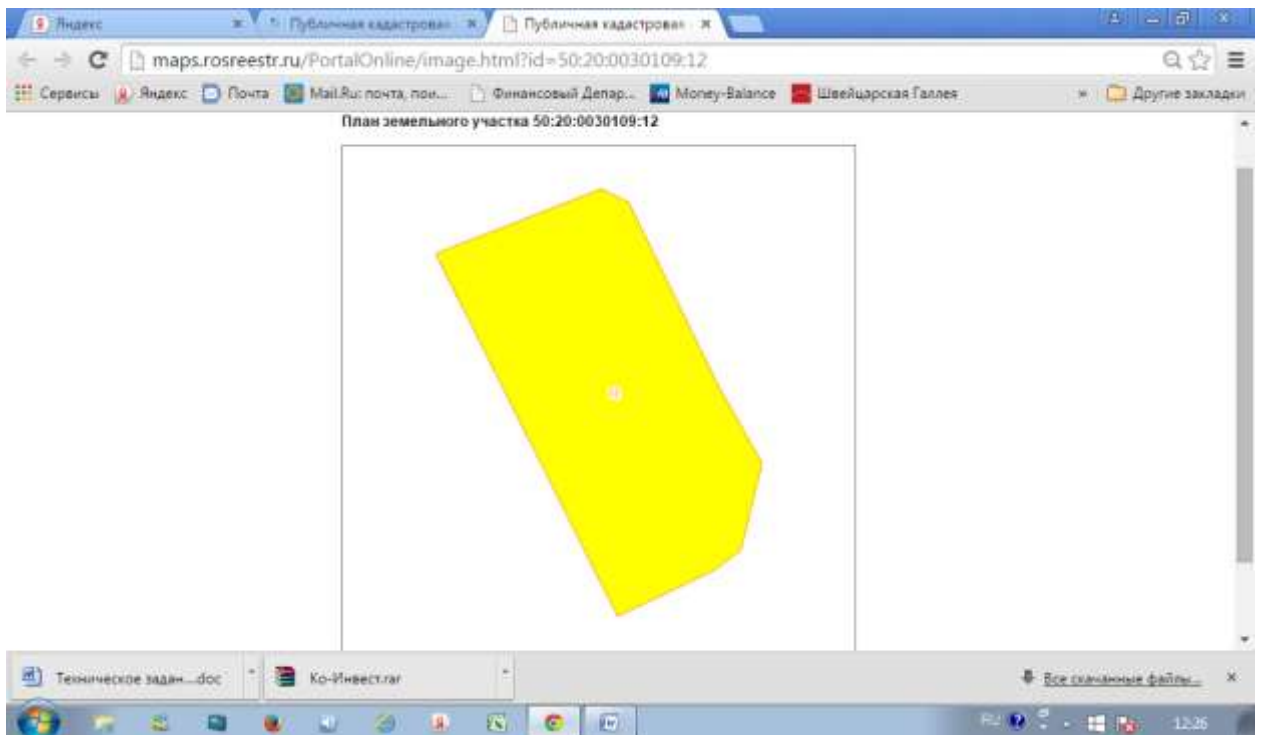
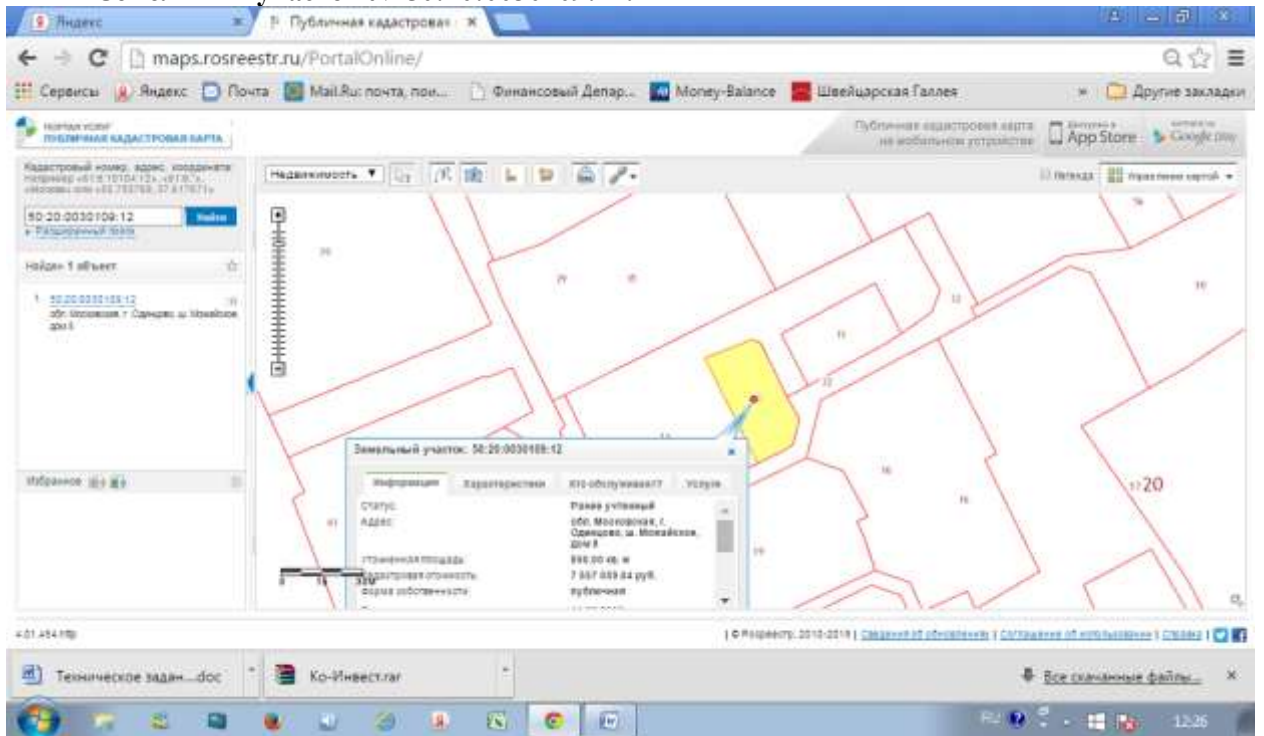
**Земельный участок № 50:20:0030109:39.**



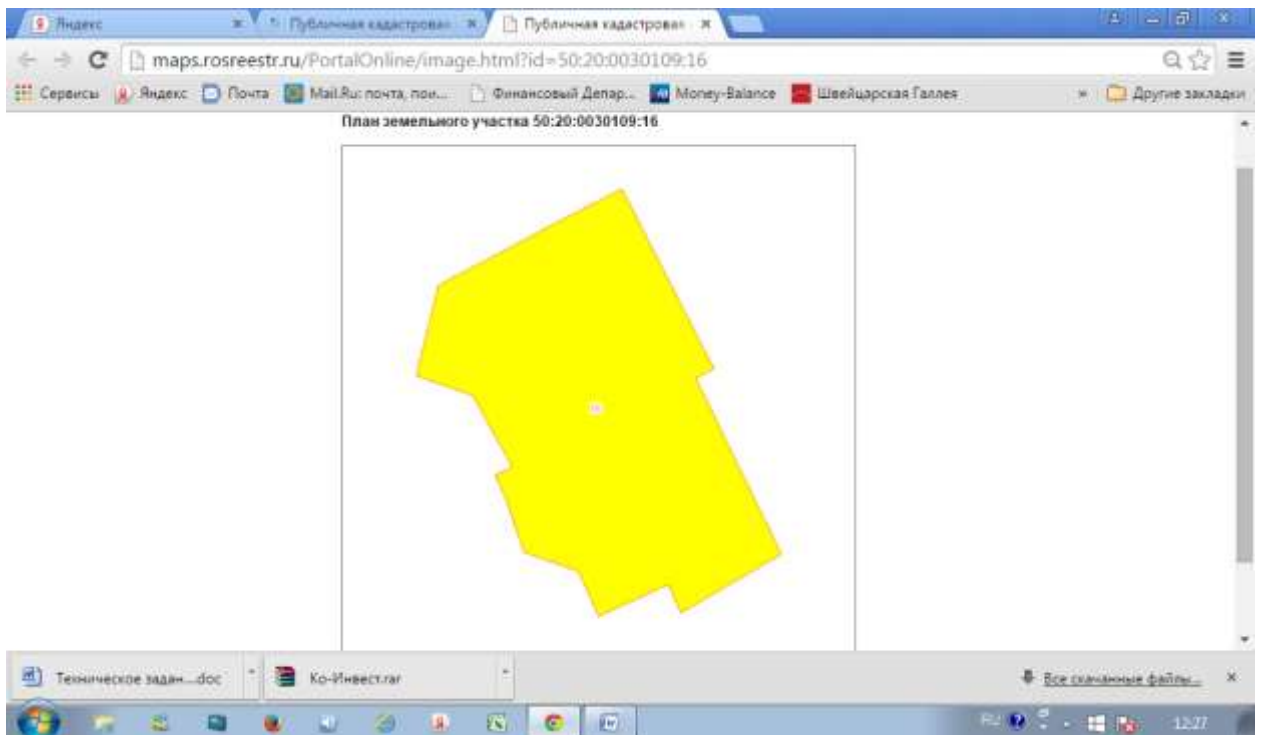
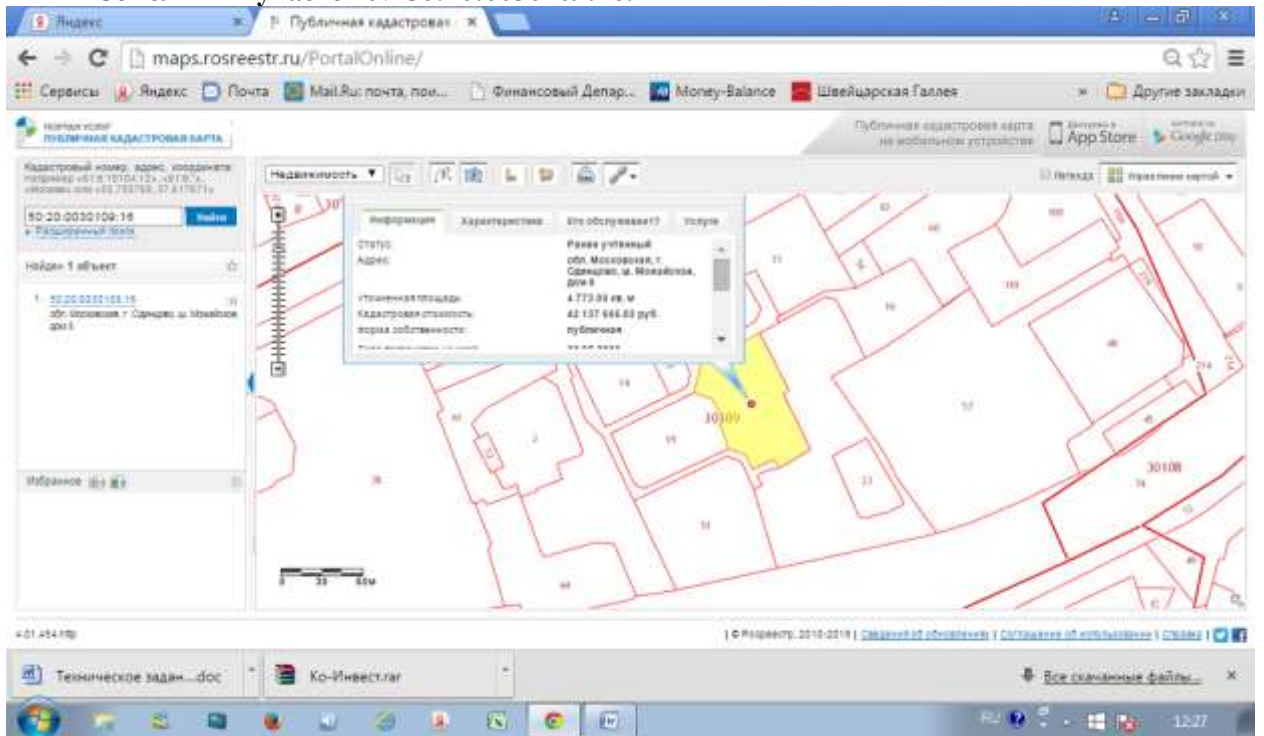
**Земельный участок № 50:20:0030109:30.**



**Земельный участок № 50:20:0030109:12.**

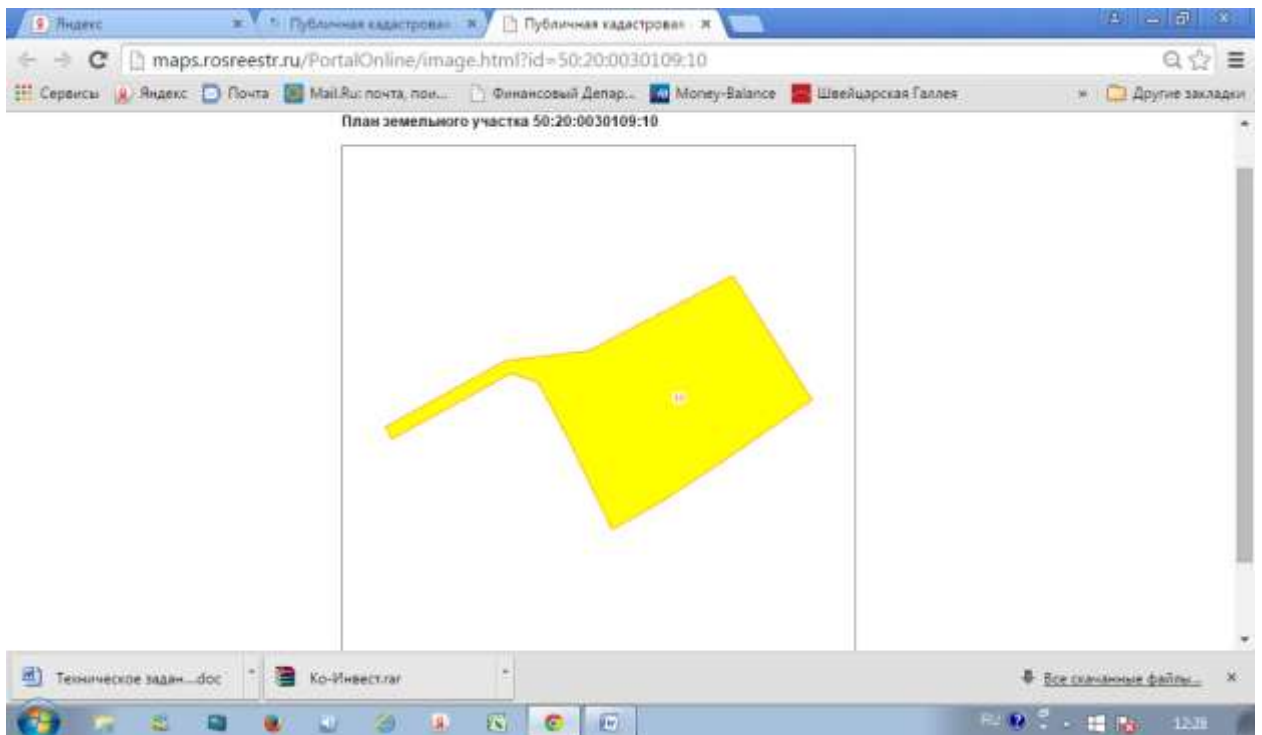
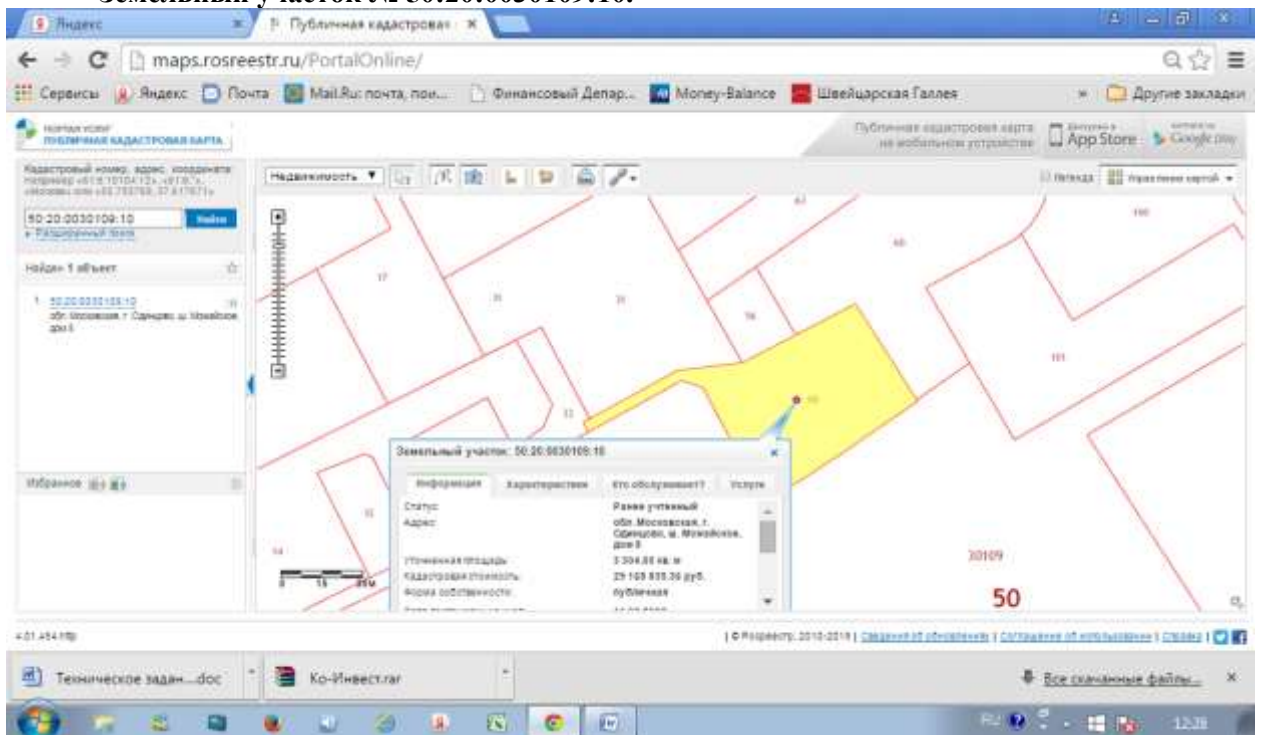


**Земельный участок № 50:20:0030109:16.**



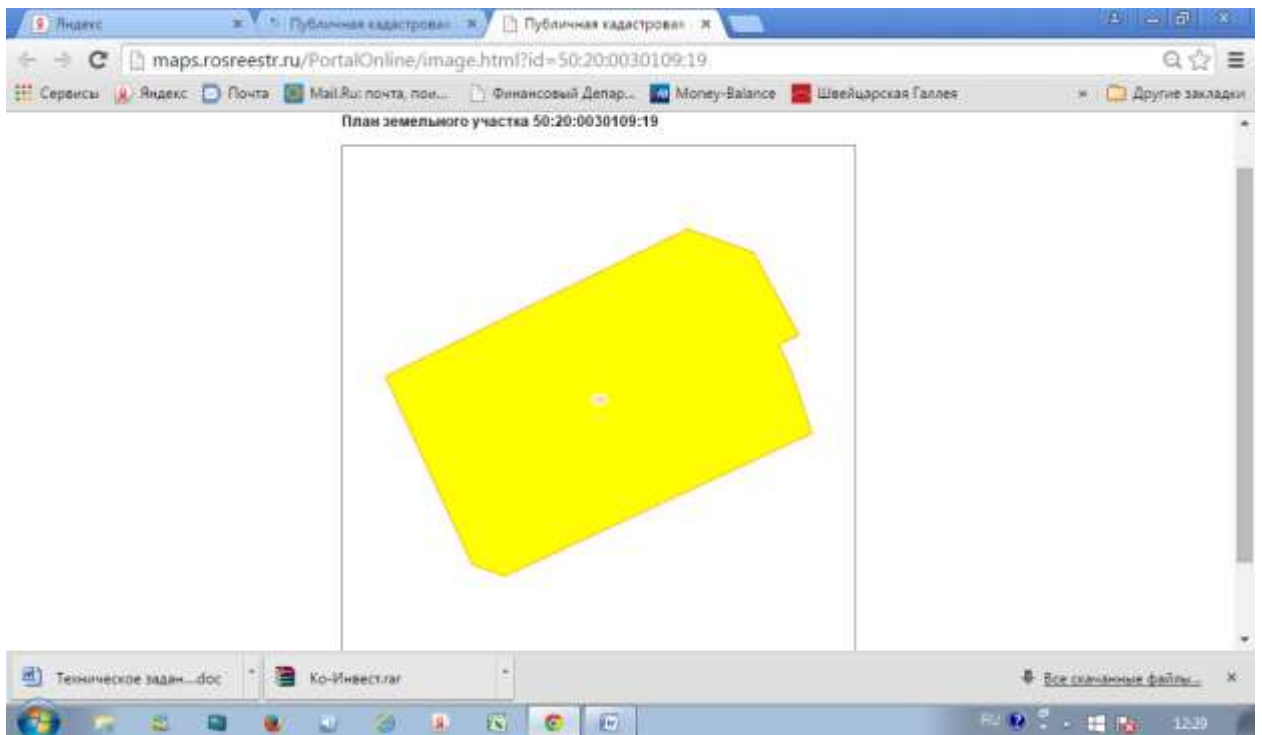
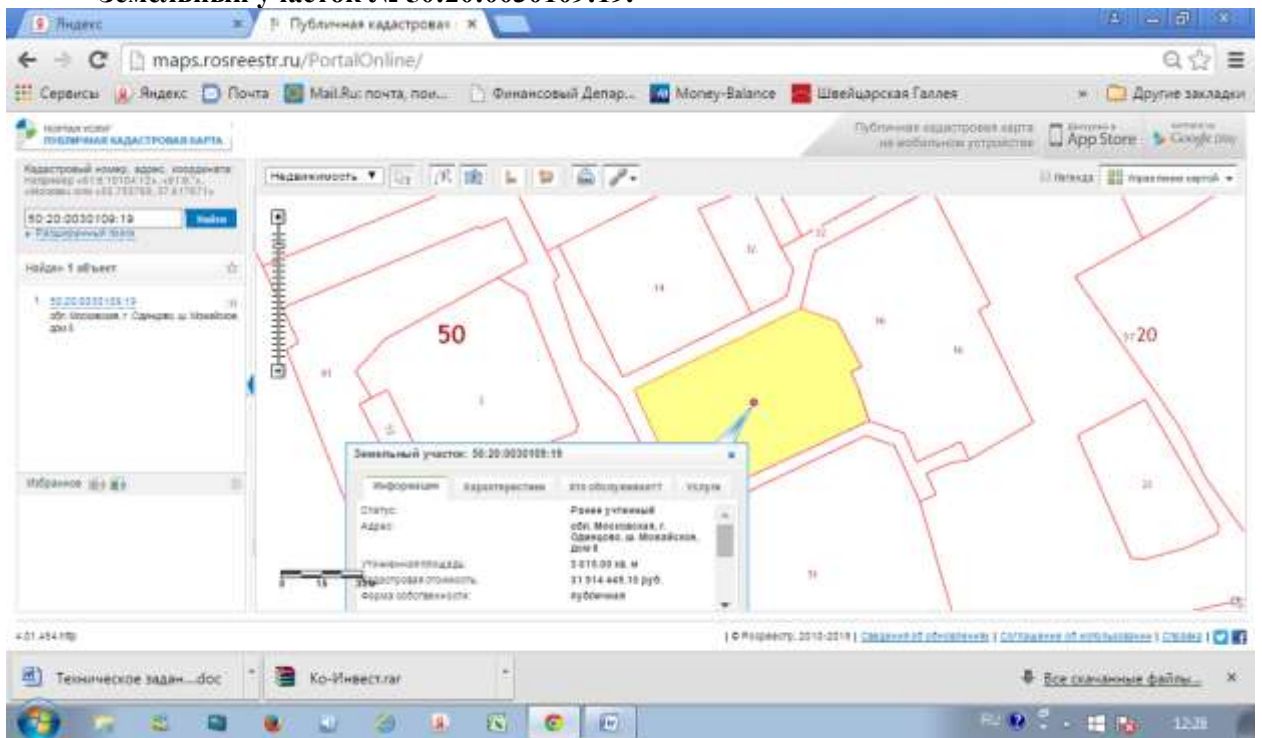


**Земельный участок № 50:20:0030109:10.**

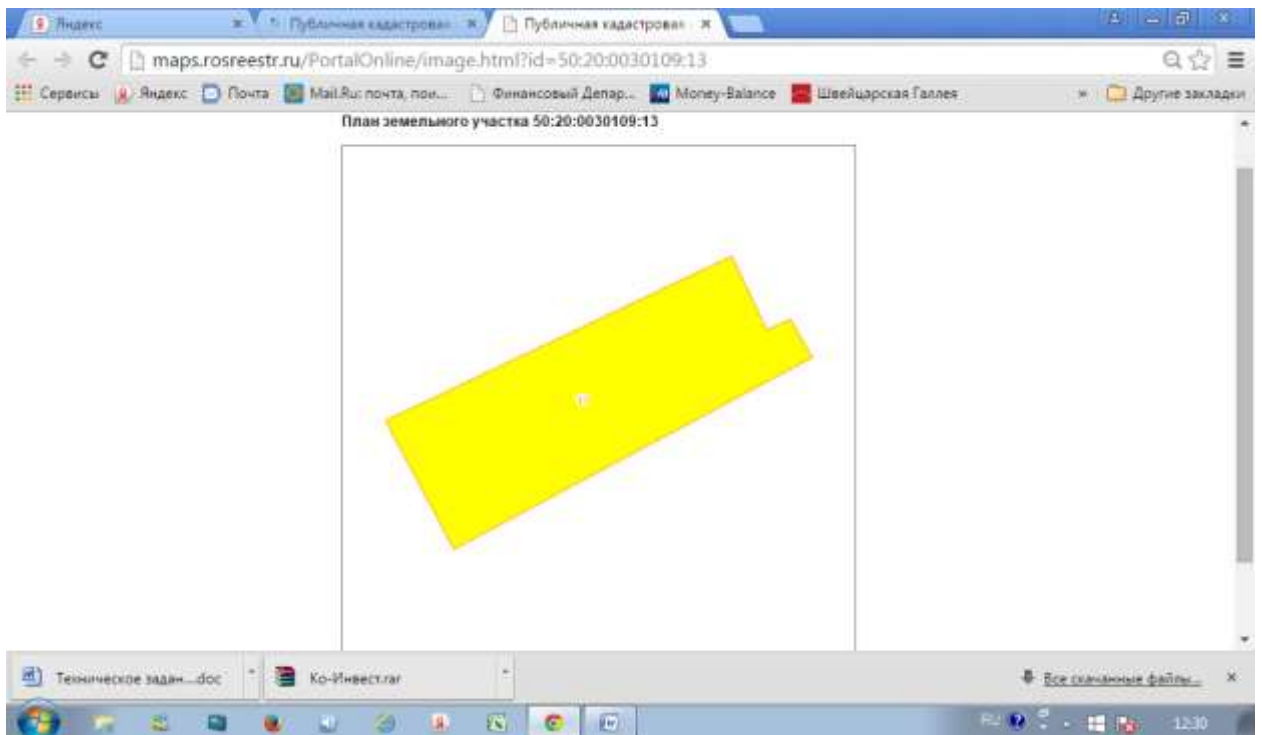
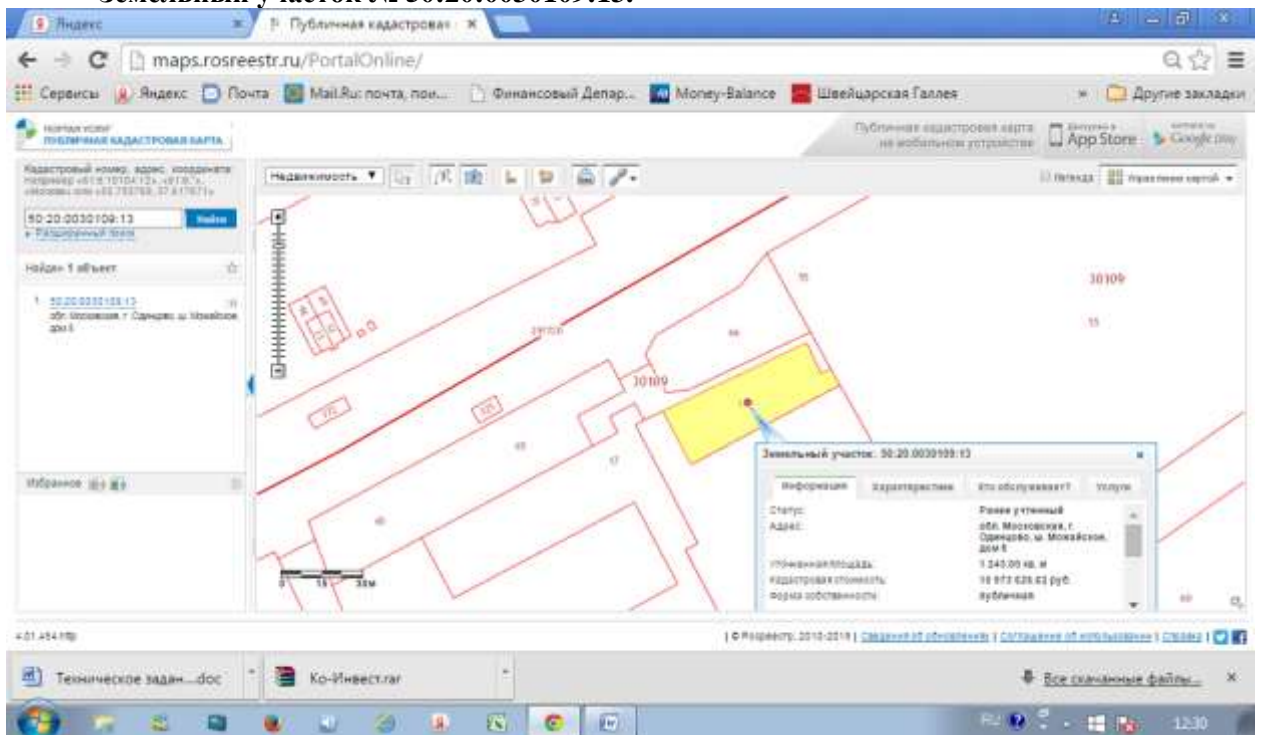




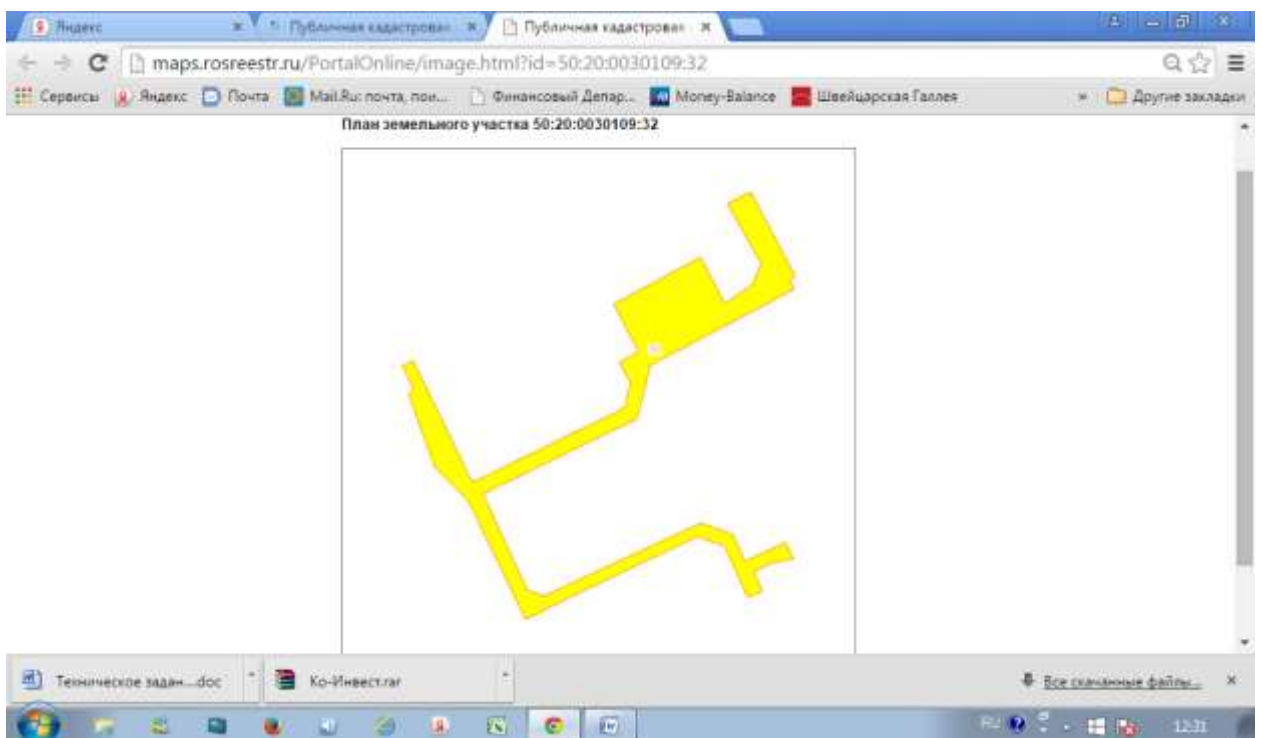
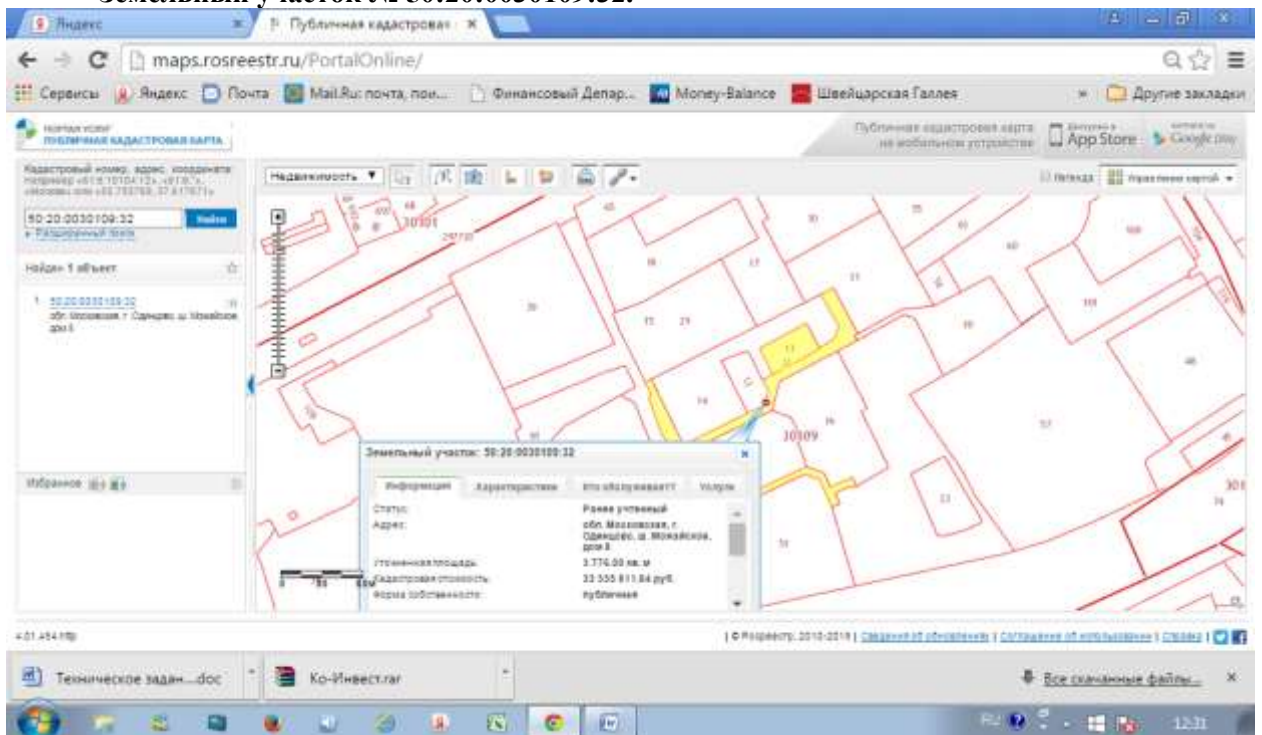
**Земельный участок № 50:20:0030109:19.**



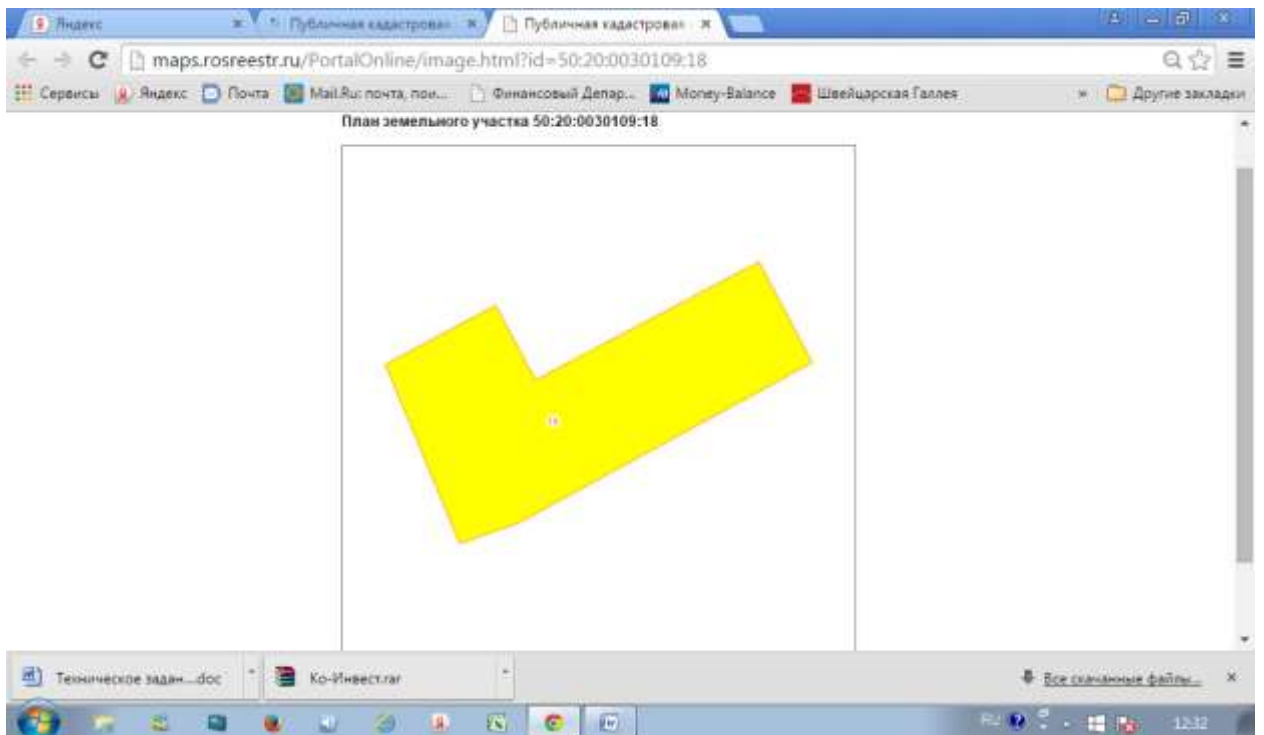
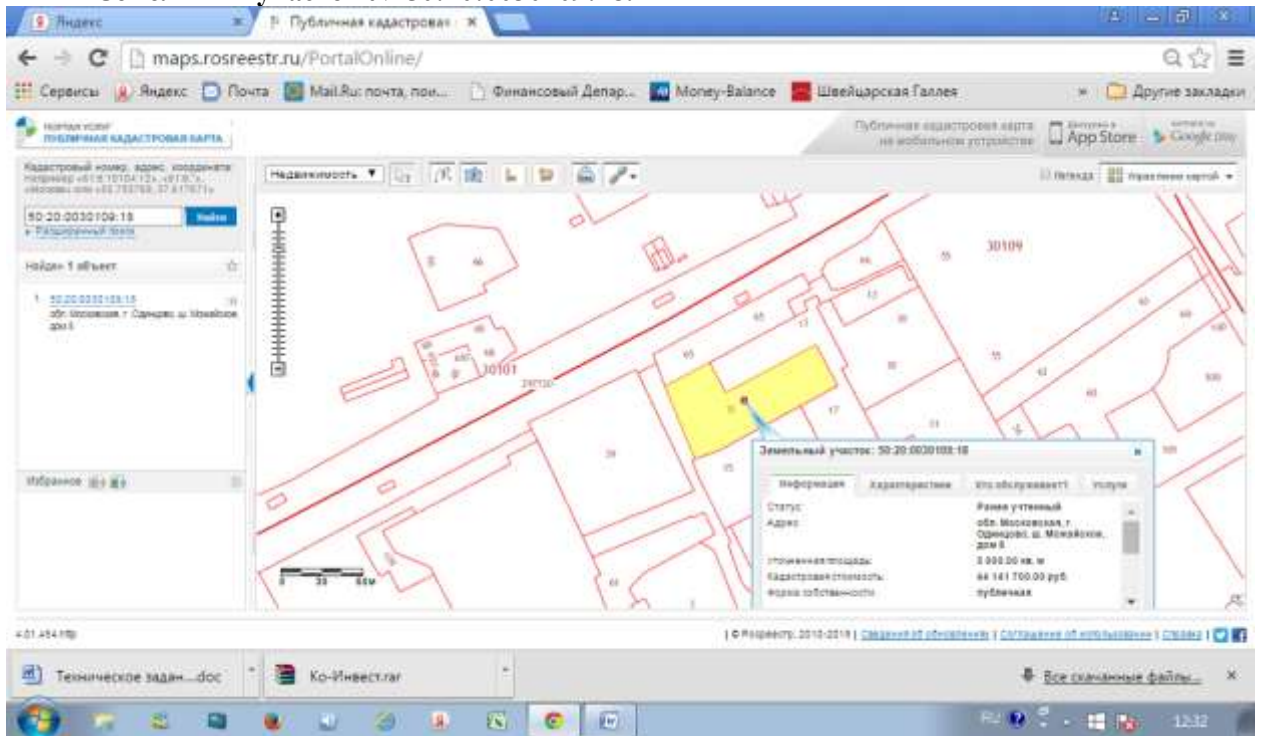
**Земельный участок № 50:20:0030109:13.**



**Земельный участок № 50:20:0030109:32.**

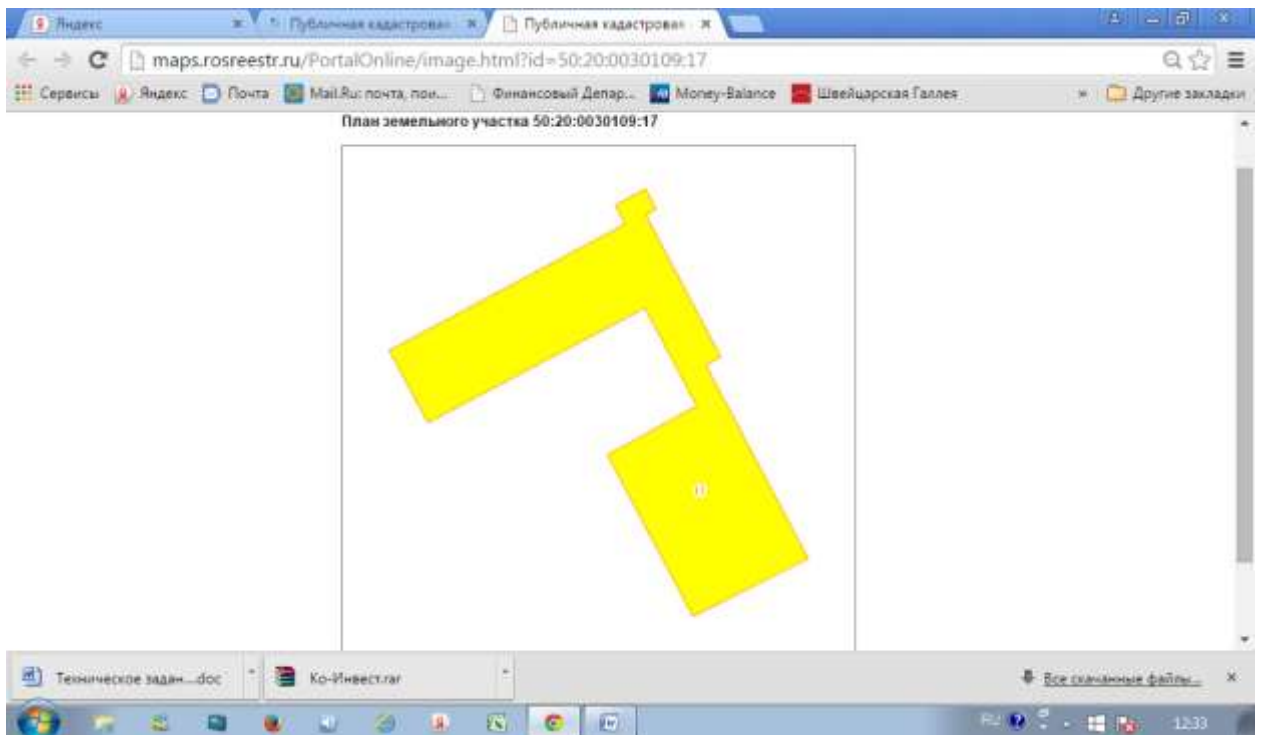
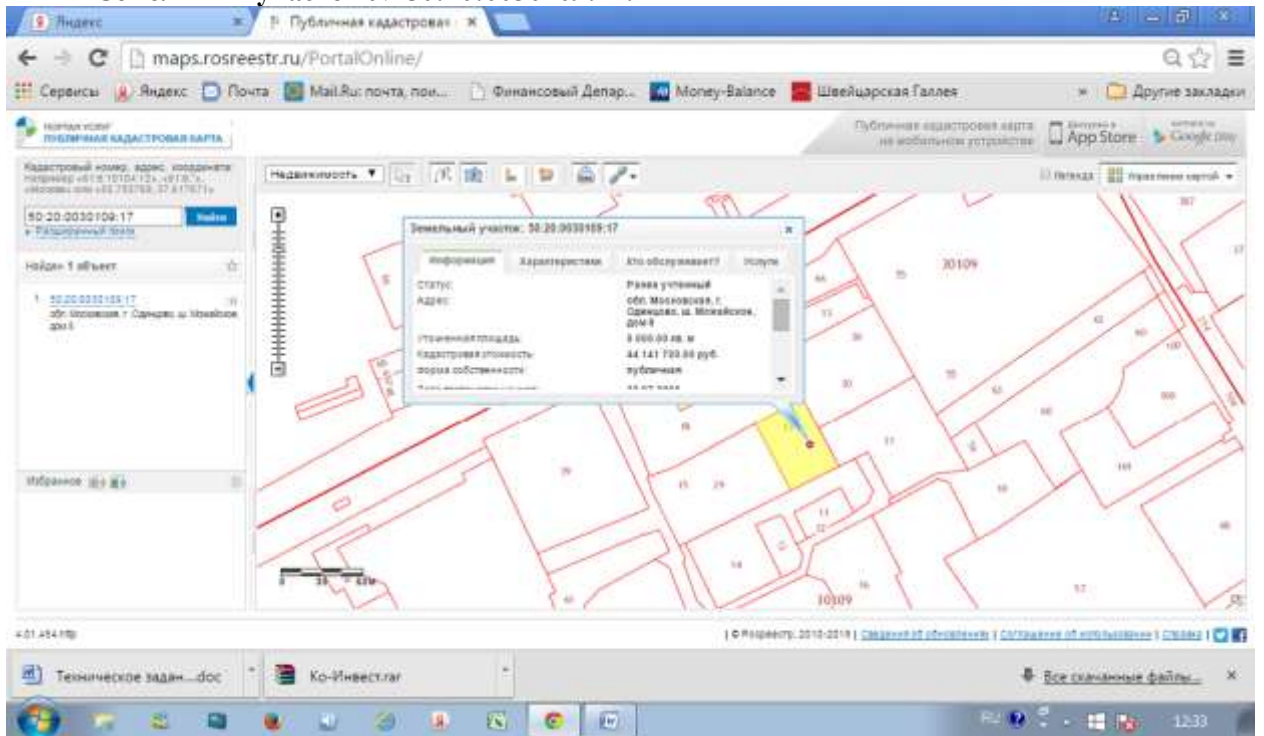


**Земельный участок № 50:20:0030109:18.**



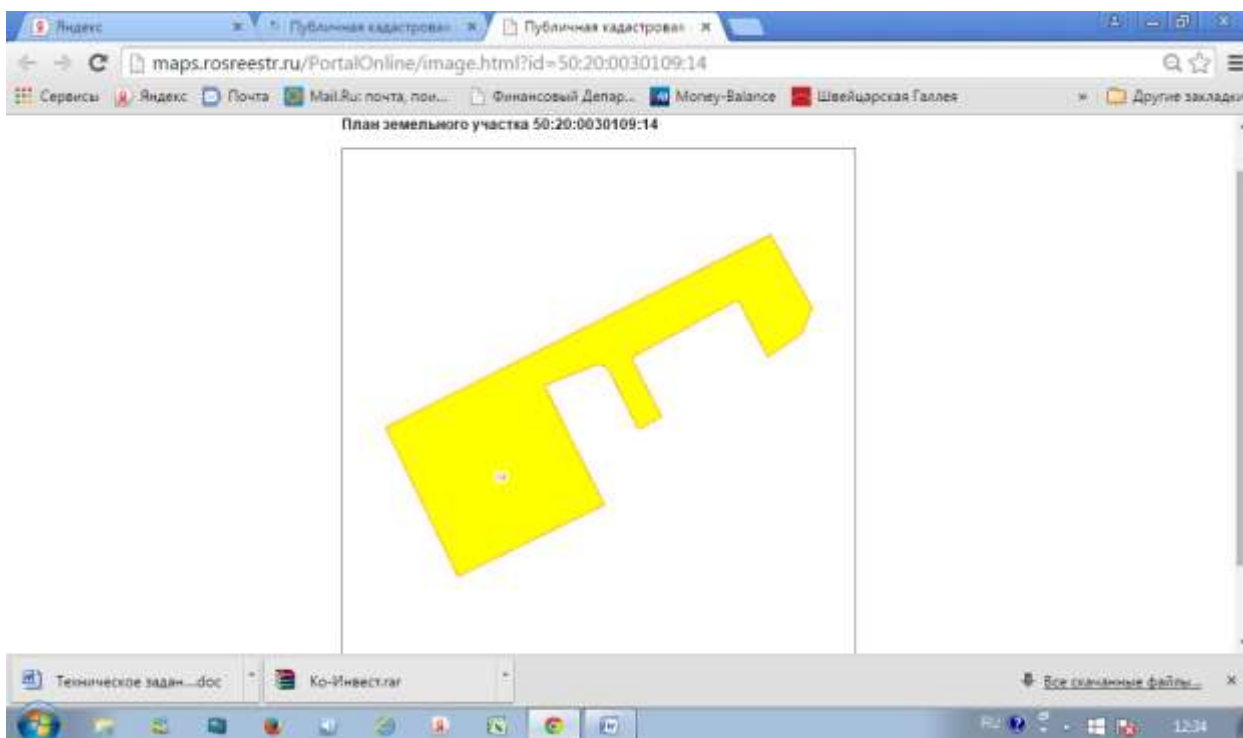
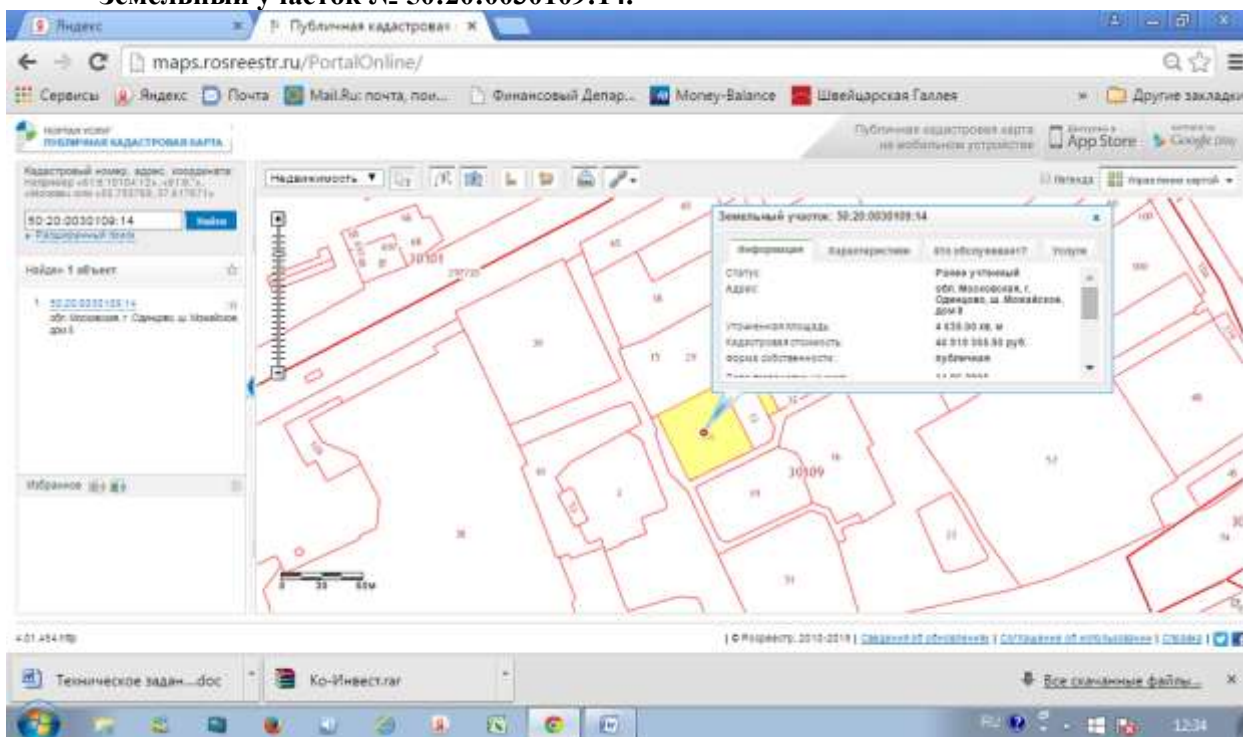


**Земельный участок № 50:20:0030109:17.**





Земельный участок № 50:20:0030109:14.



## РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (п. 6.3 МСО 2007 «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»).

Понятие наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования по сути базируется на четком понимании специфики местоположения объекта оценки.

При этом последующая оценка должна проводиться с учетом изменения целевого назначения объекта, если оно уже определено и явно. Применительно к объектам недвижимости подобная ситуация возможна при оценке земельного участка с улучшениями, подлежащими сносу. В таком случае участок оценивается как свободный с учетом затрат на снос объекта.

В расчетном случае оценке подлежат улучшения земельного участка, сам участок не является объектом оценки и в контексте данного отчета не рассматривается.

Анализ улучшений на соответствие их принципам НЭИ можно проводить с учетом их планировочных характеристик, которые в наибольшей степени характерны для смешанных объектов. С учетом небольшого накопленного износа здания можно констатировать, что его переориентация или реконцепция финансово неэффективны.

Кроме того цели и задачи настоящей оценки не предполагают какие либо изменения в объекте капитального строительства, для задач настоящей оценки объект рассматривается в том виде и при том функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки.

*Вывод: Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве производственных помещений.*

## РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно требований п. 8 ФСО-3 в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

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

#### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2015 ГОДА**

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост - на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения - в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением

сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. - 1,0%, с начала года - 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

### Основные показатели развития экономики

	(в % к соответствующему периоду предыдущего года)					
	2014 год		2015 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) <sup>7*</sup>	январь-март
<b>ВВП<sup>8 9 10</sup></b>	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
<b>Индекс потребительских цен, на конец периода<sup>2)</sup></b>	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
<b>Индекс промышленного производства<sup>3)</sup></b>	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
<b>Обрабатывающие производства<sup>4-*</sup></b>	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
<b>Индекс производства продукции сельского хозяйства</b>	102,7	102,5	103,2 <sup>7)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	0,3	103,5 <sup>7)</sup>
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	95,3	94,7	93,5 <sup>5)7)</sup>	94,7 <sup>5)7)</sup>	-0,3	94,0 <sup>5)7)</sup>
<b>Объемы работ по виду деятельности «Строительство»</b>	94,3	93,6	96,9 <sup>7)</sup>	93,3 <sup>7)</sup>	-1,3	95,3 <sup>5)7)</sup>
<b>Ввод в действие жилых домов<sup>11*</sup></b>	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения<sup>12*</sup></b>	92,7	96,6	98,4 <sup>7)</sup>	98,2 <sup>7)</sup>	-1,1	98,6 <sup>7)</sup>
<b>Реальная заработная плата</b>	103,8	104,4	92,6 <sup>7)</sup>	90,7 <sup>5)7)</sup>	-1,3	91,7 <sup>5)7)</sup>
<b>Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.</b>	31486	30057	31325	33205 <sup>13*</sup>		31800 <sup>5*</sup>
<b>Уровень безработицы к экономически активному населению</b>	5,4	5,5	5,8	5,9 <sup>6)</sup>	5,5	5,7 <sup>6)</sup>
<b>Оборот розничной торговли<sup>7*</sup></b>	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
<b>Объем платных услуг населению</b>	101,3	101,2	98,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>7)</sup>	-0,4	99,2 <sup>7)</sup>
<b>Экспорт товаров, млрд. долл. США</b>	47,0	123,0	29,2	29,9 <sup>8)</sup>		86,6 <sup>8)</sup>
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>	27,4	72,5	15,6	18,2 <sup>8)</sup>		46,2 <sup>8)</sup>
<b>Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель</b>	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

Источник: Минэкономразвития.

<sup>7</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - в% к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>8)</sup> Оценка

<sup>7)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.



**8.2. Сводный прогноз социально-экономического развития Одинцовского муниципального района Московской области на 2015 год и на период до 2017 года с выделением показателей прогнозов городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района Московской области**

Прогноз социально-экономического развития Одинцовского муниципального района на 2015 год и на период до 2017 года (далее – Прогноз) представляет собой комплекс вероятностных оценок возможных путей развития важнейших сфер экономики и социальной сферы Одинцовского муниципального района. Прогноз разработан в соответствии с постановлением Администрации Одинцовского муниципального района от 16.05.2014 №776 "Об организации и сроках разработки Сводного прогноза социально-экономического развития Одинцовского муниципального района Московской области на 2015 год и на период до 2017 года с выделением показателей прогнозов городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района" с учетом постановления Правительства Московской области от 09.04.2013 №231/13 «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Московской области по вопросам разработки прогноза социально-экономического развития Московской области». В процессе разработки Прогноза приняли участие органы Администрации Одинцовского муниципального района по разделам, находящимся в их компетенции, с учетом данных администраций городских/сельских поселений района. При разработке прогноза учтены сценарные условия развития экономики Российской Федерации и Московской области, выявлены тенденции, складывающиеся в экономике и социальной сфере Одинцовского муниципального района. На основе анализа достигнутого уровня значения показателей социально-экономического развития Одинцовского муниципального района выявлены ресурсы и потребности территории с учетом возможностей финансирования муниципальных программ, объектов строительства и других мероприятий. Показатели Прогноза в части фактических данных за два года, предшествующих базовому 2014 году прогнозного периода, разработаны на основе статистических данных, данных налоговых органов, информации, полученной от хозяйствующих субъектов. Прогноз на 2015 год и на период до 2017 года разработан в двух вариантах развития: 3 первый вариант – сохранение инерционной динамики развития, исходя из относительно устойчивой комбинации внешних и внутренних условий социально-экономического развития Одинцовского муниципального района; второй вариант – усиление инновационной и инвестиционной составляющих экономического роста и раскрытие потенциальных возможностей развития всех секторов экономики района. При разработке Прогноза использованы методы экспертных оценок, экономического анализа, экстраполяции.

**I. Общие сведения о районе**

Одинцовский район Московской области с административным центром в г.Одинцово образован 13.01.1965. Расположен на западе Московской области в границах лесопаркового пояса г.Москвы, соседствует с городом Москва, городскими округами Власиха, Звенигород и Краснознаменск, а также Наро-Фоминским, Рузским, Истринским и Красногорским районами Московской области и занимает площадь 124 511 га (в соответствии с законом Московской области от 28.02.2005 №64/2005-ОЗ «О статусе и границах Одинцовского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований»). По территории Одинцовского района проходят железная дорога Белорусского направления, автодороги федерального значения (Москва- Минск, Рублево-Успенское, 1-е и 2-е Успенское, Красногорское, Подушкинское шоссе) и автодороги областного значения (Можайское, Звенигородское шоссе, Московское малое кольцо). В районе города Кубинка расположен аэродром. По территории района протекают река Москва и ее притоки Вяземка, Дубешня, Островня, Сетунь, Сторожка, Нахавня. Специфика расположения территории Одинцовского района в структуре

столичного региона определяет преимущественно его природоохранные и рекреационные функции. Из полезных ископаемых в районе имеются месторождения глины и суглинков. С 01.01.2006 муниципальное образование "Одинцовский район Московской области" является муниципальным районом, в состав которого входят 16 поселений. Из них: 7 городских поселений (Большие Вязёмы, Голицыно, Заречье, Кубинка, Лесной Городок, Новоивановское, Одинцово) и 9 сельских поселений (Барвихинское, Горское, Ершовское, Жаворонковское, Захаровское, Назарьевское, Никольское, Успенское, Часцовское). На начало 2014 года на территории района расположено 235 населённых пунктов, в том числе 3 города, 3 рабочих посёлка, 1 дачный посёлок, 55 посёлков и 173 сельских населённых пункта (сёла, деревни, хутора). Численность населения на 01.01.2014 составляет 320 380 человек. Среднегодовая численность постоянного населения в 2013 году – 318 724 человек, из них городское население – 211 342 человек, сельское население – 107 382 человек. 4 Прогнозируется тенденция ежегодного незначительного увеличения численности населения (в том числе трудоспособного) за счет миграционного прироста. В 2013 году Одинцовский муниципальный район сохранил положительные тенденции в социально-экономическом развитии. Основной стратегической целью района на 2015-2017 годы остается повышение качества жизни жителей района за счет бесперебойного функционирования всех систем жизнеобеспечения и их дальнейшего развития, социальной стабильности, сбалансированности бюджета района, повышения эффективности бюджетных расходов и исполнения расходных обязательств Одинцовского муниципального района. Бюджетная политика района ориентирована на максимально полный сбор налогов, их рост за счет развития налогового потенциала, увеличение неналоговых доходов за счет повышения эффективности использования муниципального имущества. Доходы бюджета Одинцовского муниципального района за 2013 год составили 7 263,7 млн. руб., или на 181,2 млн. руб. больше по сравнению с 2012 годом. Объем собственных доходов бюджета района составил 5 048,8 млн. руб., что выше уровня 2012 года на 465,0 млн. руб., или на 10,1 %. Плановые показатели по налоговым и неналоговым доходам бюджета Одинцовского муниципального района на 2013 год выполнены на 99,7 %, при уточненном плане 4 509,9 млн. руб. фактически поступило 4 496,1 млн. руб. В 2013 году получено налоговых и неналоговых доходов больше на 330,6 тыс. руб. или на 7,9% по сравнению с 2012 годом. Доля налоговых и неналоговых доходов бюджета Одинцовского муниципального района в общем объеме собственных доходов бюджета района без учета субвенций в 2013 году фактически составила 89,05 %, что ниже уровня 2012 года на 1,82 пункта. Это обусловлено превышением темпа роста налоговых и неналоговых доходов к темпу роста собственных доходов за эти годы. В 2014 году планируется снижение значения показателя в связи с изменением законодательства Российской Федерации и Московской области: - отмена единых нормативов из бюджета Московской области по налогу на прибыль (2%) и налогу на имущество предприятий (5%); - снижение единого норматива отчислений по упрощенной системе налогообложения со 100 % до 50%; - снижение норматива отчислений по налогу на доходы физических лиц в бюджет района с 19% до 5%; а также увеличением доли безвозмездных поступлений (без учета субвенций) на 1,8 пункта. Расходы бюджета Одинцовского муниципального района в 2013 году по сравнению с 2012 годом возросли на 773,4 млн. руб. или на 11,5 % и составили 7 515,0 млн. руб. при годовом плане 8 347,7 млн. руб., план расходов исполнен на 90,0%. Структура расходов районного бюджета на протяжении всего периода действия Федерального Закона от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" 5 имеет ярко выраженную социальную направленность. Доля расходов на образование, здравоохранение, культуру, физическую культуру и спорт, социальную политику в общем объеме расходов бюджета района ежегодно возрастает. В 2013 году расходы районного

бюджета на содержание учреждений социально-культурной сферы и проведение мероприятий в области социально-культурной сферы составили 6 618,1 млн. руб. или 88,1% от общей суммы расходов районного бюджета, что на 1 028,2 млн.руб. или 5,2 п.п. больше по сравнению с 2012 годом. При этом расходы на здравоохранение в 2013 году, по сравнению с 2012 годом снизились на 442,8 млн. руб. в связи с переводом большей части расходов по здравоохранению на одноканальное финансирование за счет средств фонда обязательного медицинского страхования. В то же время, расходы на образование за этот же период возросли на 1 377,5 млн. руб. из-за увеличения сети муниципальных учреждений в связи с приемкой в муниципальную собственность детских садов от Министерства обороны и вводом новых объектов в эксплуатацию, а также с увеличением расходов из бюджета района на строительство детских садов и проведение ремонтных работ.

## **II. Развитие рыночного сектора экономики района**

### **1.1. Промышленное производство**

В Одинцовском муниципальном районе промышленную деятельность осуществляют 485 предприятий, из них 25 крупных и средних и 485 малых предприятий. Численность занятых на крупных и средних предприятиях промышленности района увеличилась на 10,4% по сравнению с 2012 годом и составила свыше 13,7 тыс. человек, в т.ч. на предприятиях обрабатывающих производств численность работающих возросла на 5,4% к 2012 году и составила 8,8 тыс. человек. На крупных и средних предприятиях промышленного комплекса средняя заработная плата в 2013 году повысилась на 13,9% и составила 44,6 тыс. руб. Уровень заработной платы на промышленных предприятиях района превысил среднеобластной показатель на 15,8% за 2013 год и сложился ниже среднеобластного показателя на 11,4% в 1 квартале 2014 года. В 1 квартале 2014 года средняя заработная плата на предприятиях промышленного комплекса района составила 34,0 тыс.рублей, что составляет 87,7% к 1 кварталу 2013 года. Задолженности по выплате заработной платы на промышленных предприятиях района нет. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий в 2013 году составил 51,2 млрд.руб. или 93,5% к 2012 году, в т.ч. по крупным и средним организациям - 45,0 млрд.руб. или 84,4% к 2012 году. Снижение объема отгрузки в 2013 году объясняется следующими причинами: 6 - при уточнении статистических данных за 2012 год по объему отгруженных товаров по крупным и средним организациям промышленности увеличилось число отчитывающихся организаций до 125, что в 2,5 раза больше по сравнению с 2013 годом (51 организация). Основное увеличение числа организаций отражено по разделу Е «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»: 62 организации в 2012 году против 26 организаций в 2013 году. Отдел статистики в Одинцовском районе не подтвердил увеличение числа отчитывающихся организаций в 2012 году. При обращении в Мособлстат за разъяснениями по данной ситуации, было подтверждено, что данный показатель необходимо пересчитать, но на сегодняшний день показатель не изменен. Увеличение числа отчитывающихся организаций в 2012 году привело, соответственно, к увеличению объема отгруженных товаров по крупным и средним организациям в 2012 году до 53,4 млрд.руб., в 2013 году – 45,0 млрд.руб., темп роста – 84,4%. - в 2013 году Голицынский автобусный завод перевел производственные мощности с территории Одинцовского муниципального района в Орехово-Зуевский район Московской области. В перспективе планируется размещение на территории завода в Одинцовском районе производства спецтехники. - ООО «Одинцовский машиностроительный завод» осуществлял свою деятельность на территории Одинцовского муниципального района. Предприятие входит в группу компаний СУ-155. Численность работающих в начале 2013 года составляла 546 человек. С 02.12.2013 начались мероприятия по ликвидации завода,

85% работающих уволены с их согласия в порядке перевода на ООО «Калибровский завод». По данным предприятия и отдела государственной статистики в Одинцовском муниципальном районе за 2013 - 2014 гг просроченной задолженности по заработной плате нет. Межрайонная инспекция ФНС № 22 по Московской области направила документы в Службу судебных приставов для взыскания задолженности за счет имущества ООО «Одинцовский машиностроительный завод». На предприятии 10.04.2014 введена процедура конкурсного производства. В настоящее время на территории Одинцовского машиностроительного завода осуществляет деятельность предприятие ООО «Калибровский завод», которое также входит в группу компаний СУ-155. В 2014 году ожидается увеличение темпа роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по промышленным видам деятельности до 105,8% к уровню 2013 года или 54,2 млрд.рублей. В 2015-2017 гг. прогнозируется дальнейшее увеличение темпа роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по промышленным видам деятельности – 106,1% – 108,0%. Крупными налогоплательщиками по платежам в бюджет в 2013 году являлись следующие промышленные предприятия: - ОАО «121 АРЗ» - завод по ремонту авиационной техники; - ОАО «Голицынский керамический завод» - предприятие по производству строительного кирпича; 7 - ООО «Одинцовская кондитерская фабрика» - фабрика по производству шоколадной продукции; - ЗАО «Хладокомбинат «Западный» - предприятие по фасовке и хранению замороженных овощей. В 2013-2014 гг. на промышленных предприятиях района продолжилась работа по модернизации существующих и внедрению высокотехнологичных производств: ОАО «Голицынский керамический завод» - предприятие выпускает облицовочный кирпич различной цветовой гаммы и фактуры. Дочерние предприятия ЗАО «Завод лицевого кирпича» и ЗАО «Завод керамических изделий» выпускают строительный кирпич. В 2013 году произведена реконструкция автоматической линии разгрузки готовой продукции, сортировки и пакетирования, что привело к повышению производительности линии до 9 тысяч штук в час. Проведены подготовительные работы по реконструкции печи обжига. В 2014-2017 гг. планируется разработка карьера суглинков в целях расширения сырьевой базы; проведение реконструкции печи обжига; разработка и внедрение в производство новых видов продукции темных цветов; реконструкция линии переработки Речицкой глины шликерным способом, что позволит увеличить производство до 280 тонн в сутки. Ежегодные инвестиции в основной капитал за счет собственных средств составят 40 млн.рублей. Численность работающих 290 чел. ЗАО «Производственное объединение «Одинцово» - крупнейшее предприятие России по выпуску высококачественных межкомнатных дверей под торговыми марками «VERDA» и «CASAPORTE». В 2013 году инвестиции в основной капитал составили более 84 млн.рублей, что позволило провести реконструкцию производства и внедрить новую конкурентоспособную продукцию. В 2013 году выпуск продукции составил более 2,5 млн. дверей. Создано 20 новых рабочих мест. В 2014 году планируется создание 10 новых рабочих мест, за 2015-2017 гг – 70 рабочих мест. Сегодня численность работающих составляет 600 человек. ООО «ДорХан 21 век» - с 1994 года успешно работает на рынке подвижных ограждающих конструкций, является крупнейшим в России производителем: ворота, рольставни, двери, системы автоматизации, ангарные системы и др. В 2013 году внедрен в серийное производство выпуск новой серии ворот, инвестиции в основной капитал составили 36,8 млн.рублей. Создано 30 новых рабочих мест, в том числе для инвалидов. В 2014-2017 гг. планируется создать дополнительно 80 рабочих мест. На сегодняшний день численность предприятия – 835 человек. В 2014-2017 гг планируется поэтапное техническое перевооружение и дальнейшая автоматизация производственного процесса. ООО «Первый Одинцовский мясокомбинат» - торговая марка «Мясницкий Ряд». Современное высокотехнологичное



мясоперерабатывающее предприятие, прошедшее сертификацию по международной системе контроля качества ISO 22000 и ХАССР, ежемесячно производящее и реализующее более 2000 тонн готовой продукции (сосиски, сардельки, колбасы, мясные деликатесы, полуфабрикаты). Продукция компании реализуется через сеть фирменных торговых точек, 8 насчитывающую более трёхсот магазинов. В 2013 году инвестиции в основной капитал составили более 52 млн.рублей, создано 20 новых рабочих мест. В 2014-2017 гг будет дополнительно создано 270 рабочих мест. На сегодня численность сотрудников составляет 550 человек. ООО «Хладокомбинат Западный» - предприятие по производству консервов и замороженных смесей под торговой маркой «4сезона», хранение замороженных продуктов. В 2013 году инвестиции в основной капитал составили более 48 млн.рублей: построены новые склады, реконструированы старые складские помещения, закуплено новое оборудование. В 2014-2017 гг инвестиции в основной капитал составят 80 млн.рублей ежегодно. Продолжится работа по реконструкции складских помещений и закупке нового оборудования. Численность работающих составляет 270 человек. ОАО «Голицынский опытный завод средств автоматизации» - специализируется на выпуске птицеводческого оборудования для содержания промышленного стада кур-несушек, для выращивания ремонтного молодняка кур-несушек и бройлеров. Завод выпускает универсальные электроводонагреватели различных модификаций. Ежегодно ведется работа по обновлению основных средств, совершенствованию технологического производства. В 2013 году освоено производство новых узлов и деталей, в 2014 началась работа по модернизации элеватора. Утвержден комплексный план развития завода, в котором предусмотрено значительное увеличение объемов производства, расширение номенклатуры выпускаемой продукции, увеличение расходов на решение социальных вопросов работников завода. Планируется создавать новые рабочие места: в 2015 году – 3, в 2016 году - 5, в 2017 году – 8. Численность предприятия составляет 43 человека. ООО «Мит-Трейдинг» - мини-завод по переработке мясной продукции, выпускающий широкий ассортимент колбасных изделий, продуктов из птицы и мясных полуфабрикатов. В 2013 году инвестиции в основной капитал составили 36,7 млн.рублей. В 2014-2017 гг планируются ежегодные инвестиции 15 млн.рублей в год. На предприятии планируется в течение 3 лет приобретение оборудования для модернизации производства и увеличение грузового автопарка. За период 2014-2017 гг будет создано 8 новых рабочих мест. На сегодняшний день число работающих составляет 56 человек. 2013-2014 гг. ряд предприятий промышленного комплекса района приняли участие в отраслевых выставках и конкурсах всех уровней, достойно представляя производимую продукцию и район в целом.

### 1.2. Сельское хозяйство

В 2013 году в Одинцовском муниципальном районе производство сельскохозяйственной продукции осуществляли 8 предприятий, 138 крестьянских (фермерских) хозяйств, более 34 тыс. личных подсобных хозяйств. Крупными сельскохозяйственными предприятиями района являются - ЗАО «Племхоз Наро-Осановский», ЗАО «Петелинская птицефабрика». 9 Сельское хозяйство развивается по трем направлениям: производство молока, мяса бройлеров, овощей защищённого грунта. Основные проблемы сельскохозяйственной отрасли - низкие закупочные цены на молоко и другую сельскохозяйственную продукцию, увеличение себестоимости сельскохозяйственной продукции в связи с постоянным ростом цен на энергоносители и промышленную продукцию, высокие проценты по кредитам, значительное увеличение расценок на корма и проведение противоэпизоотических мероприятий. Неблагоприятные погодные условия 2013 года несколько снизили показатели сельскохозяйственного производства по сравнению с 2012 годом. Производство основных видов сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств составило: - зерновые и



зернобобовые (в сельхозпредприятиях района) – 4 021 тонна (86,2% к 2012 году); - картофель (в личных подсобных хозяйствах населения) - 7 844 тонны (98,0% к 2012 году); - овощи (в сельхозпредприятиях района и личных подсобных хозяйствах населения) – 9 387 тонн (87,8% к 2012 году). В 2014 - 2017 гг. планируется сохранить производство этих культур на среднем для района уровне. Производство мяса скота и птицы в 2013 году составило 16 590 тонн (31% к 2012 году), производство яйца – 14 251 тыс.шт. (61,3% к 2012 году). Снижение значений показателей обусловлено отчетностью не в целом по предприятию ЗАО «Петелинская птицефабрика», а по площадкам, находящимся на территории Одинцовского муниципального района. Прогнозируемое снижение производства яйца с 2014 года связано с ликвидацией поголовья родительского стада птицы на птичниках Одинцовского муниципального района. Производство молока в 2013 году составило 31 007 тонн, или 91,2% к уровню 2012 года. Снижение значения показателя с 2013 года обусловлено проведением мероприятий по профилактике и борьбе с лейкозом крупного рогатого скота. Снижение показателей по производству сельскохозяйственной продукции в разрезе городских и сельских поселений в 2013 году обусловлено изменением статистических данных по поголовью скота и площадям сельхозкультур за указанный период. Данные по площадям пашни в разрезе поселений не заполнены из-за отсутствия информации.

### 1.3. Малое предпринимательство (включая микропредприятия)

В 2013 году на территории района осуществляло свою деятельность 6 068 малых предприятий (включая микропредприятия), среднесписочная численность работников которых составила 21 096 человек. Среднемесячная заработная плата работников на малых предприятиях в 2013 году составила 26 582,1 рублей. В 2014 году ожидается увеличение количества малых предприятий до 6 191 единиц, среднесписочной численности работников до 10 21 159 человек. Среднемесячная заработная плата на малых предприятиях в 2014 году составит 26 999,5 рублей. Количество малых предприятий, включая микропредприятия, в расчете на 1000 человек населения в Одинцовском муниципальном районе в 2013 году осталось на уровне 2012 года и составило 18,9 единиц. В 2015-2017 годах прогнозируется рост показателя до 19,1-19,2 единиц. Удельный вес работающих на малых предприятиях в общей численности работающих в экономике района составляет 24,89%. Оборот малых предприятий, включая микропредприятия, вырос на 3% по сравнению с 2012 годом и составил 8029,0 млн.рублей, к 2017 году прогнозируется рост показателя до 11 013,4 - 11 409,6 млн.рублей. Доля оборота малых предприятий, включая микропредприятия, в общем обороте организаций Одинцовского муниципального района в 2013 году составила 7,05%. Фонд заработной платы на малых предприятиях в 2015-2017 г.г. прогнозируется с ростом 103,1-104,6%. В 2017 году среднемесячная заработная плата работников малых предприятий увеличится до 29 268,2 рублей. Малое предпринимательство сконцентрировано, в основном, в 5 отраслях экономики: торговле и общественном питании – 45 % от общего количества малых предприятий, в строительстве - 15%, в промышленности – 12 %, сфере бытового обслуживания - 5 %, транспорте – 4 %. Наибольший удельный вес малых предприятий приходится на потребительский рынок. Несмотря на поступательное развитие предпринимательства, положительную динамику оценочных показателей, достигнутый уровень развития предпринимательства в Одинцовском муниципальном районе недостаточен с точки зрения требований рыночной экономики, для обеспечения устойчивости и необратимости указанных позитивных изменений и развития территории. Если в сфере услуг, строительстве, торговле развитие предпринимательства идет динамично, то в сфере жилищно-коммунального хозяйства, образования и здравоохранении доля малых предприятий незначительна, еще ниже показатель доли малых предприятий, осуществляющих инновационную деятельность. Малый и средний

бизнес выступает одним из наиболее рискованных объектов для инвестиций. К основным проблемам малого и среднего предпринимательства можно отнести: - отсутствие стартового капитала и профессиональной подготовки для успешного начала предпринимательской деятельности, а также средств на развитие предпринимательской деятельности; - высокие процентные ставки банковских кредитов, отсутствие долгосрочного, льготного кредитования. В рамках реализации муниципальной программы «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Одинцовском муниципальном районе Московской области» на 2014-2016 годы, утвержденной постановлением Администрации Одинцовского муниципального района от 17.09.2013 № 2218, в 2014 году предусмотрено 3,0 млн. рублей из бюджета района, в том числе на оказание финансовой поддержки субъектам малого и 11 среднего предпринимательства – 2,65 млн. рублей. Планируется оказание финансовой поддержки малым и средним предприятиям на частичную компенсацию процентных ставок по кредитам и затрат на приобретение оборудования и предпринимателям, осуществляющим деятельность в сфере дошкольного образования и работающим менее года.

\* Источник информации: Администрации Одинцовского муниципального района [http://odin.ru/img/2014/11/files/Doc\\_8.pdf](http://odin.ru/img/2014/11/files/Doc_8.pdf).

### 8.3. Обзор рынка недвижимости г. Одинцова

#### Обзор рынка складской недвижимости Подмосквья. I квартал 2015

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2015 г. на рынке складской недвижимости Московского региона.

Основные выводы исследования:

- В I квартале 2015 г. в эксплуатацию было введено около 270 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 35% превышает аналогичный показатель 2014 года. Высокий объем введенных площадей за анализируемый период обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, запланированных на 2014 г.
- Почти 2/3 введенных в эксплуатацию в I квартале 2015 г. качественных складских площадей расположены на южных направлениях Московского региона (юг, юго-запад, юго-восток). (подробнее см. график 1)
- Общий объем складских объектов в Московском регионе сегодня составляет около 9,7 млн кв. м. До конца 2015 года ожидается ввод в эксплуатацию около 500 тыс. кв. м качественных складских площадей, почти 70% из заявленных проектов строится на южных направлениях.
- Доля вакантных площадей за 3 месяца 2015 г. достигла 9,8%, увеличившись за квартал менее чем на 1 п. п. Данный уровень вакансии сформирован преимущественно за счет высвободившихся после переезда арендаторов площадей, в то время как некоторые введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 г. складские объекты заполнены полностью или частично.
- Основная доля сделок на российском рынке (около 77%) по-прежнему приходится на Московский регион: по итогам I квартала объем сделок в Московском регионе составил 162 тыс. кв. м. В текущем периоде доля Московского региона заметно выросла в структуре географического распределения сделок по России (для сравнения: 60% по итогам I квартала 2014 г. и 55% по итогам 2014 г.)
- Общий объем сделок на российском рынке по итогам I квартала 2015 г. составил порядка 210 тыс. кв. м, что на 35% ниже показателя за аналогичный период 2014 г.
- В I квартале 2015 г. среди арендаторов качественных складских помещений

преобладали транспортные и логистические компании, на их долю пришлось почти половина объема поглощения. Кроме этого, по сравнению с I кварталом 2014 г. увеличилась доля дистрибьюторов (22% против 15% в I кв. 2014 г.) и уменьшилась доля розничных операторов (21% против 44% в I кв. 2014 г.). (подробнее см. график 2)

- За I квартал 2015 г. запрашиваемые ставки аренды на рынке складской недвижимости не претерпели изменений. В среднем для объектов класса А арендные ставки находятся на уровне 6 000 - 6 500 руб./кв. м/год, включая НДС и операционные расходы.

*Источник: Вячеслав Холопов, партнер, директор по складской и офисной недвижимости, Knight Frank Russia & CIS.*

#### **8.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости города Москва и Московской области**

##### **Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области**

Прошедший 2013 год был крайне благоприятным периодом для рынка складской недвижимости и характеризуется высокими показателями спроса и предложения – несмотря на высокие объемы ввода, уровень вакантных площадей оставался на низком уровне (1-2%). В 2013 году наблюдался высокий уровень объема поглощения - около 1,3 млн. кв. м.

В качестве одного из наиболее значимых событий рынка эксперты отмечают пересмотр классификации промышленно-складской недвижимости Москвы. По предложенным компанией «KnightFrank» измеримым уточнениям, объекты класса «А+» отличаются от объектов класса «А» большим расстоянием между пролетами, сверхплоским полом с антипылевым покрытием, большей допустимой нагрузкой на полы и системой отопления, обеспечивающей не менее +14 при наружной температуре воздуха до - 35С (исключая низкотемпературные режимы хранения).

Ярким примером подобного объекта (класса «А+») эксперты называют «ПНК-Чехов», компании «PNK Group». Помимо соответствия перечисленным выше характеристикам эксперты отмечают большие разворотные и парковочные площадки, логичную организацию подъездных путей, качество покрытия, и т. д. Площадь пятна застройки не превышает 45%, а каждый корпус может работать, как независимый объект, так как обладает удобным расположением, отдельным въездом и автономными системами коммуникаций и электропитания.

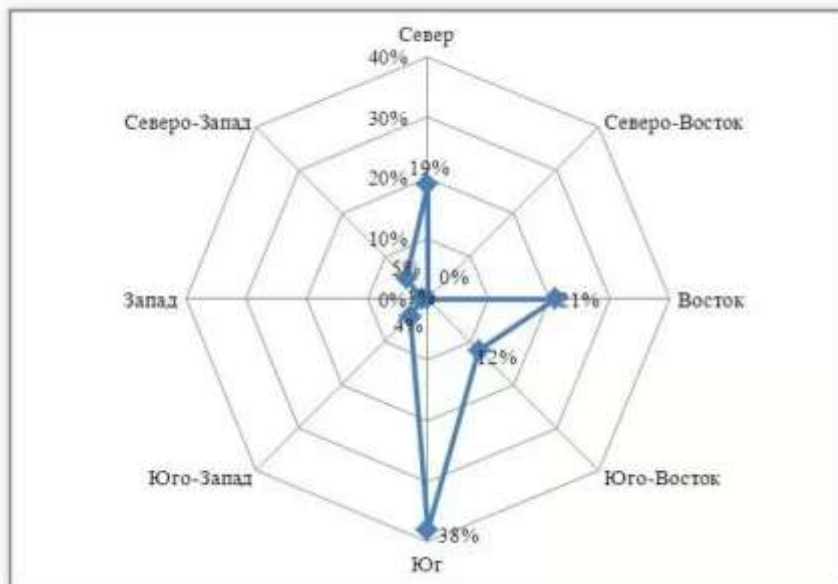
##### **Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области**

Объем ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона в 2013 году по разным оценкам составил около 800 тыс. кв. м., а общий объем качественного предложения - около 9 млн. кв. м. По оценкам экспертов данные объемы ввода являются рекордными за последние 4 года, при этом практически все новые объекты относятся к классу «А». Одной из основных причин роста доли объектов высокого класса в новом строительстве является повышенный спрос со стороны компаний, для которых высокотехнологичный склад является способом увеличения оборачиваемости товаров.

Наибольшие объемы ввода промышленно-складских площадей в 2013 году отмечались на южном и юго-восточном направлениях. Данные направления вкуче с юго-западным традиционно пользуется повышенным спросом, и, как следствие, там

сосредоточены наибольшие объемы предложения. Такая направленность спроса и предложения обусловлена грузовыми потоками, проходящими через трассу М-4 и Симферопольское шоссе.

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)



Существенную долю в объеме вводимых промышленно-складских площадей в 2013 году заняли крупные игроки рынка. Так, например, компания «PNK Group» продолжила развитие проекта «ПНК-Чехов» (введена первая очередь «ПНК-Чехов 2») и «ПНК-Внуков» (введен корпус №9).

В логистическом парке «PNK-Чехов 2» во II полугодии были введены 2 и 3 корпуса, общей площадью около 127 тыс. кв. м. Данный проект, реализуемый девелоперской компанией PNK Group, стал крупнейшим вводом нового качественного предложения на московском рынке. Логистический парк находится в г. Чехов, в 49 км по Симферопольскому шоссе от МКАД, вблизи одноименного проекта «PNK-Чехов». По планам девелопера, реализация складского проекта будет завершена в 2014 году, когда общая площадь комплекса достигнет 286 тыс. м2.

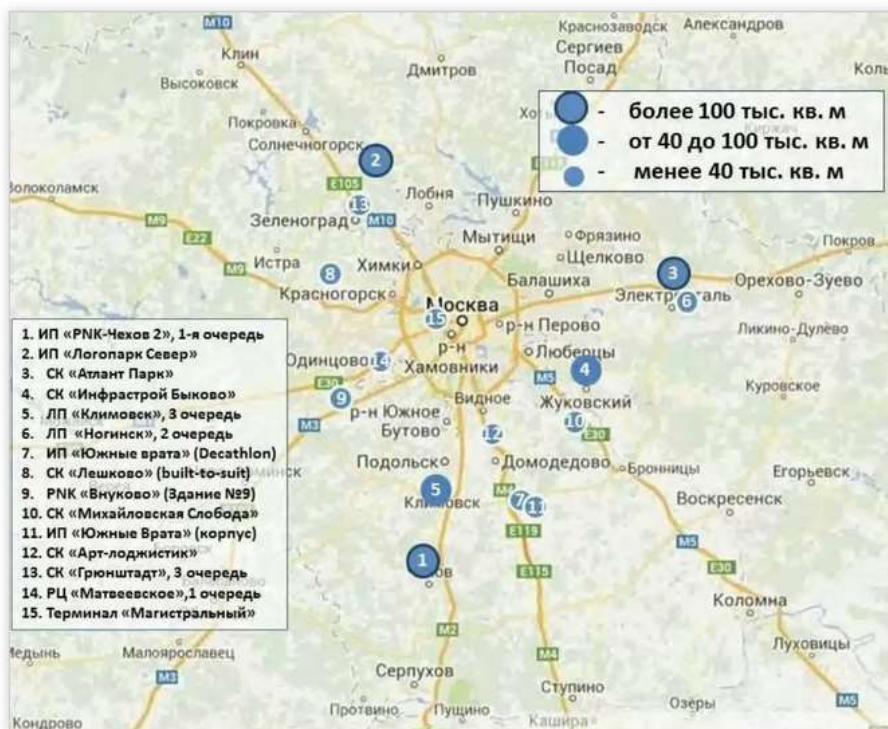
Второе место по масштабу ввода досталось проекту, введенному в I полугодии. Им стал логистический парк «Логопарк Север», площадью 110 тыс. м2. Девелопером проекта выступила компания «Каравелла». Данный складской объект расположен на 7 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе. Логопарк обладает удобным местоположением и весьма привлекателен как для крупнейших российских, так и иностранных компаний. Среди компаний-резидентов стоит отметить: IKEA, GlobalLogisticProjects, Эльдорадо и др.

Девелоперская компания PNK Group, отметилась не только в Чехове, но и вывела на рынок очередные склады в проекте «PNK-Внуково». В 2013 году компания ввела в эксплуатацию три корпуса (3, 8 и 9) общей площадью 101 тыс. м2.

Во II полугодии 2013 года девелоперская компания RavenRussia увеличила свою активность на рынке, продолжив вводить очереди в текущих складских проектах. Таким образом, на рынок вышла третья очередь логистического парка «Климовск» (55 тыс. м2) и вторая очередь логистического парка «Ногинск» (37,1 тыс. м2).



Рисунок 2 Наиболее значимые производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию в 2013 году (по данным компании «Praedium»)



В географической структуре ввода прослеживается тенденция освоения более удаленных от МКАД территорий. Традиционно повышенным спросом пользуются комплексы, расположенные в 20-30 км от МКАД, при этом сейчас активно формируется предложение качественных объектов расположенных на расстоянии до 50 км от МКАД, которые также востребованы, что подтверждается активным использованием схемы «built-to-suit» при реализации данных проектов.

Рынок продажи земельно-имущественных комплексов промышленно-складского назначения как в зоне до 30 км, так и в зоне до 50 км представлен в основном объектами низкого класса, пригодных преимущественно для редевелопмента.

Среди комплексов, введенных непосредственно в черте г. Москва, эксперты выделяют только один объект – терминал «Магистральный», который представляет собой склад индивидуального хранения. Внутреннее пространство организовано по принципу конструктора, что позволяет предложить арендатору площади от 1 до 50 кв. м в одной плоскости. Цены стартуют от 950 руб. за кв. м в месяц и зависят от размера выбранного бокса и срока аренды. Выгодное расположение между двумя важнейшими трассами: Хорошевским и Звенигородским шоссе, а также высокий уровень обслуживания обеспечили стабильный спрос услуги на selfstorage сразу после начала реализации площадей в новом терминале.

### **Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области**

На рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области сохраняется чрезвычайно высокий уровень спроса – даже рекордный ввод новых площадей практически не повлиял на средний уровень вакантных площадей, который по разным оценкам составил 1-2%. Данное обстоятельство объясняется следующими факторами:

Девелоперы, стремясь минимизировать риски связанные с рыночной экспозицией объекта, все активнее реализуют проекты по схеме «built-to-suit», в результате чего значительная доля площадей так и не поступает на открытый рынок (по разным данным от 35% до 60% в 2013 году).



Строительство складов под конкретного клиента является услугой, ориентированной на крупных покупателей (или арендаторов), что в совокупности с низким уровнем вакантных площадей формирует неудовлетворенный спрос небольших покупателей (или арендаторов).

В процессе строительства объектов, ориентированных на открытый рынок заключаются предварительные договоры аренды/продажи, что также сокращает к моменту ввода в эксплуатацию фактический объем площадей, поступающий на открытый рынок.

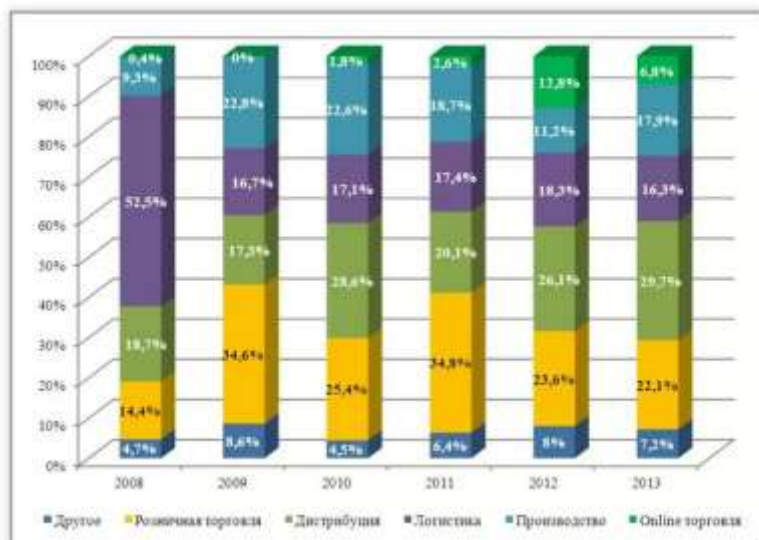
Перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов.

Покупатели и арендаторы складов выбирают схему взаимодействия с девелопером «build-to-suit» не только по причине ограниченности предложения, но и зачастую ввиду узкоспециализированных требований к приобретаемым площадям. Соблюдение данных требований на ранних этапах реализации проекта позволяет экономить на эксплуатации и возможной адаптации типичного склада к специфичным требованиям конкретного клиента.

Уровень спроса (общий объем сделок купли-продажи и аренды) в 2013 году эксперты оценивают в 1,3 млн. кв. м., что незначительно выше показателя 2013 года. Пик спроса пришелся на 2-3 кварталы 2013 года.

Наиболее активными арендаторами и покупателями промышленно-складской недвижимости в 2013 году были крупные торговые компании, дистрибьюторы и производственные предприятия.

Рисунок 3 Распределение сделок на рынке производственно-складской недвижимости по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (по данным компании «Knight Frank»)



По данным компании «JonesLangLaSalle» в 2013 году увеличился средний размер сделки – в среднем за 2013 год он составил около 18 тыс. кв. м. (13 тыс. кв. м. в 2012 году и 11 тыс. кв. м. в 2011 году). Самой крупной сделкой года эксперты называют аренду компанией «ИКЕА» 72 тыс. кв. м. в «Логопарк Север».

Крупнейшие сделки на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании «JonesLangLaSalle»)

Арендатор/покупатель	Объект	Тип сделки	Площадь, кв. м.
IKEA	Логопарк Север	Аренда	71 800
Почта России	Внуково Логистик	Продажа	65 131
Volkswagen	ПНК-Чехов 2	Продажа	43 374
Верный	ПНК Северное Шереметьево	Продажа	41 878
Tween	ЛП Быково	Аренда	40 300
General Motors	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	39 284
Дикси	Ногинск	Аренда	30 500
Ориола	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	30 086

### Коммерческие условия на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области

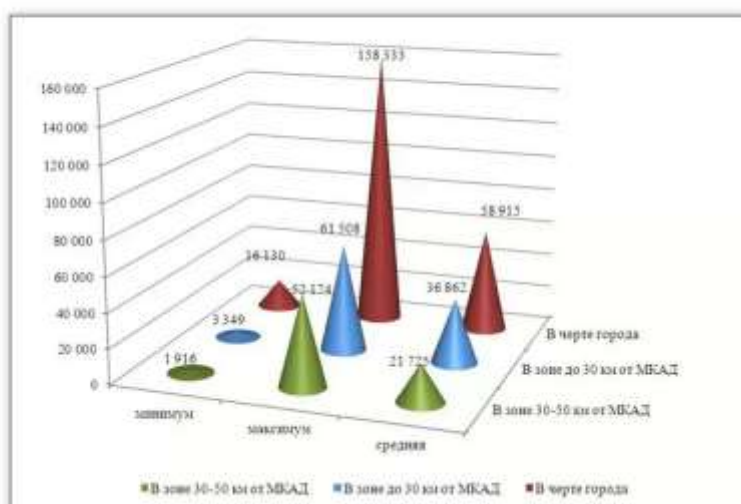
С точки зрения коммерческих условий рынок промышленно-складской недвижимости можно охарактеризовать как стабильный – существенных изменений ставок в течение 2013 года не наблюдалось, текущий высокий уровень ставок объясняется в первую очередь дефицитом качественного предложения.

В течение 2013 года уровень арендных ставок качественных промышленно-складских комплексов Московского региона находился в среднем в диапазоне 115-140 USD/кв. м./год (triplenet).

Диапазон и средние стоимости предложения промышленно-складских комплексов в зависимости от условной зоны расположения составили (включая объекты под редевелопмент):

- В черте города Москва: 16 130 – 158 333 руб./кв. м., среднее значение 58 915 руб./кв. м.
- В зоне до 20-30 км от МКАД (Подольск, Одинцово, Зеленоград и т.д.): 3 349 – 61 508 руб./кв. м., среднее значение 36 862 руб./кв. м.
- В зоне 30-50 км от МКАД (Электросталь, Чехов, Солнечногорск, Дмитров и т.д.): 1 916 – 52 174 руб./кв. м., среднее значение 21 725 руб./кв. м.

Рисунок 4 Диапазон и средние значения удельной стоимости предложения промышленно-складской недвижимости в зависимости от зоны расположения объекта, руб./кв.м.



Удельная стоимость площадей в сегменте качественной складской недвижимости Московского региона в среднем находится в диапазоне 900-1 400 USD/кв. м., ставка капитализации – около 11%.

### Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Среди объектов, предлагаемых к продаже в 2013 году, диапазон значений фактора «Расстояние до МКАД» составил 3,6-59 км, среднее – 33 км.

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,2-9 км, среднее значение – 1,8 км.

Рисунок 5 Влияние фактора «Расстояние до МКАД» на удельную стоимость объекта

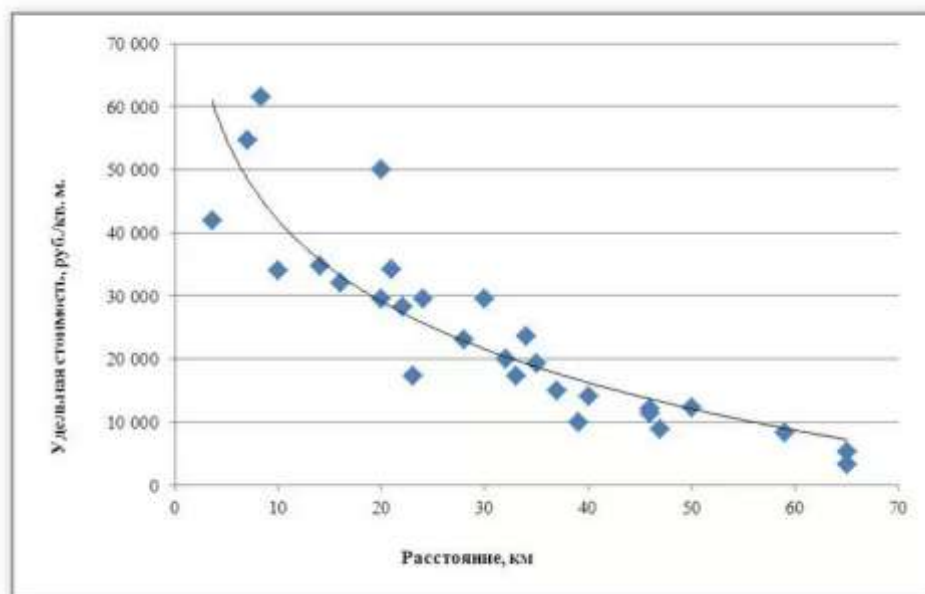
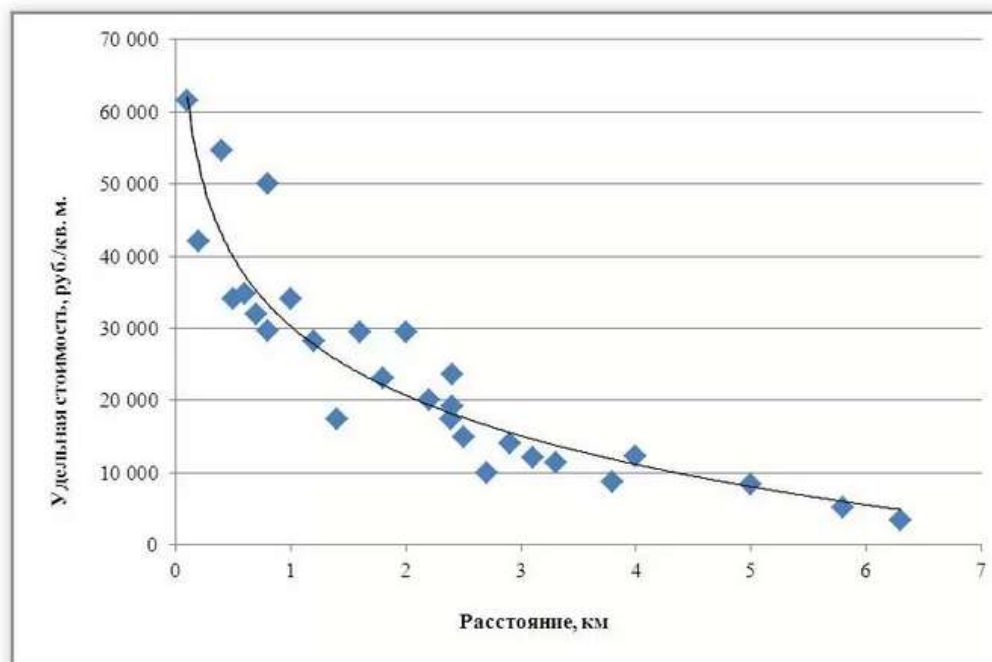
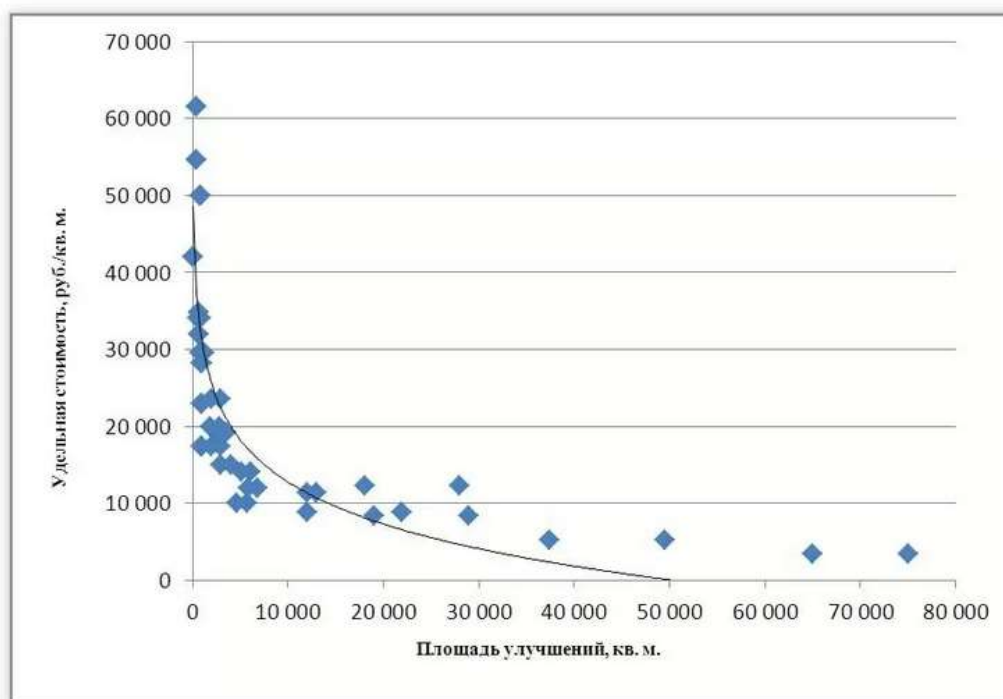


Рисунок 6 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на удельную стоимость объекта



Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь улучшений» составил 110-75 000 кв. м., среднее значение – 8 939 кв. м.

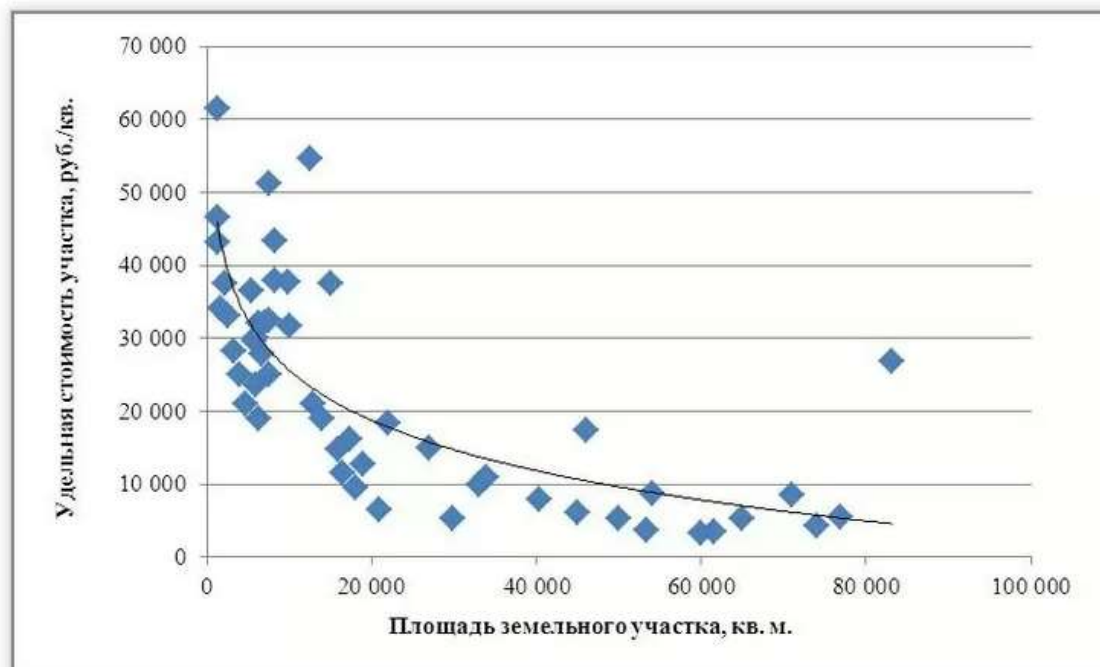
Рисунок 7 Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для

транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» составил 1 300-83 200 кв. м., среднее значение – 22 764 кв. м.

Рисунок 8 Влияние фактора «Общая площадь земельного участка» на удельную стоимость объекта



#### Основные показатели рынка, складская недвижимость Московской области

	2011	2012	2013П
Объём сделок, тыс. кв. м	439	1,053	1,000-1,100
Новое строительство, тыс. кв. м	329	675	970
Прайм ставка аренды, \$/кв. м/ год	135	140	140
Доля свободных площадей, %	1,74	0,91	1-1,5
Ставки доходности (на конец года), %	11	11	11

#### Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области

- В 2013 году была пересмотрена классификация промышленно-складской недвижимости – уточнена информация относительно объектов класса «А+».
- На рынке по-прежнему отмечается высокий уровень спроса на фоне дефицита качественного предложения, уровень вакантных площадей составлял в 2013 году 1-2%.



- Основной ввод новых объектов приходится на популярные направления: юг, юго-восток, юго-запад. При этом практически все объекты относятся к классу «А».
- Объем сделок в сегменте промышленно-складской недвижимости составил около 1,3 млн. кв. м.
- Относительно новой тенденцией является реализация проектов удаленных от МКАДа на расстояние 30-50 км.
- Реализация проектов по схеме «built-to-suit» становится все более популярной – по различным оценкам в 2013 году таким образом реализовано от 35% до 60% площадей.
- С учетом отсрочки даты ввода в эксплуатацию ряда проектов, в 2014 году может сохраниться объем ввода 2013 года. При этом ожидается сохранение уровня вакантных площадей на уровне 2-4%.
- Роста арендных ставок и стоимости продажи объектов не ожидается – основным сдерживающим фактором является неблагоприятный макроэкономический прогноз на 2014 год (прогнозируется низкий рост ВВП и других социально-экономических показателей).
- Среди наиболее крупных проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2014 году, эксперты рынка выделяют: индустриальный парк «Южные Врата» и логистический парк «Радумля», общей площадью 200 и 155 тыс. кв. м. соответственно.

*Выводы: близкие к рекордным объемы ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области не оказали существенного влияния на спрос, который продолжает находиться на высоком уровне. При отсутствии серьезных колебаний коммерческих условий на фоне высокого уровня спроса можно сделать вывод о стабилизации рынка. Основными факторами, которые сдерживают рынок от дальнейшего активного развития, являются макроэкономические – нестабильность общеэкономической ситуации увеличивает риски девелоперов, вынуждая последних все активнее работать по схеме «build-to-suit».*

## 8.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОДМОСКОВЬЯ

### Стоимость земельных участков в Московской области.

#### Ограничения и допущения

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

**Северное направление** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

**Северо-Восточное направление** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

**Восточное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

**Юго-Восточное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

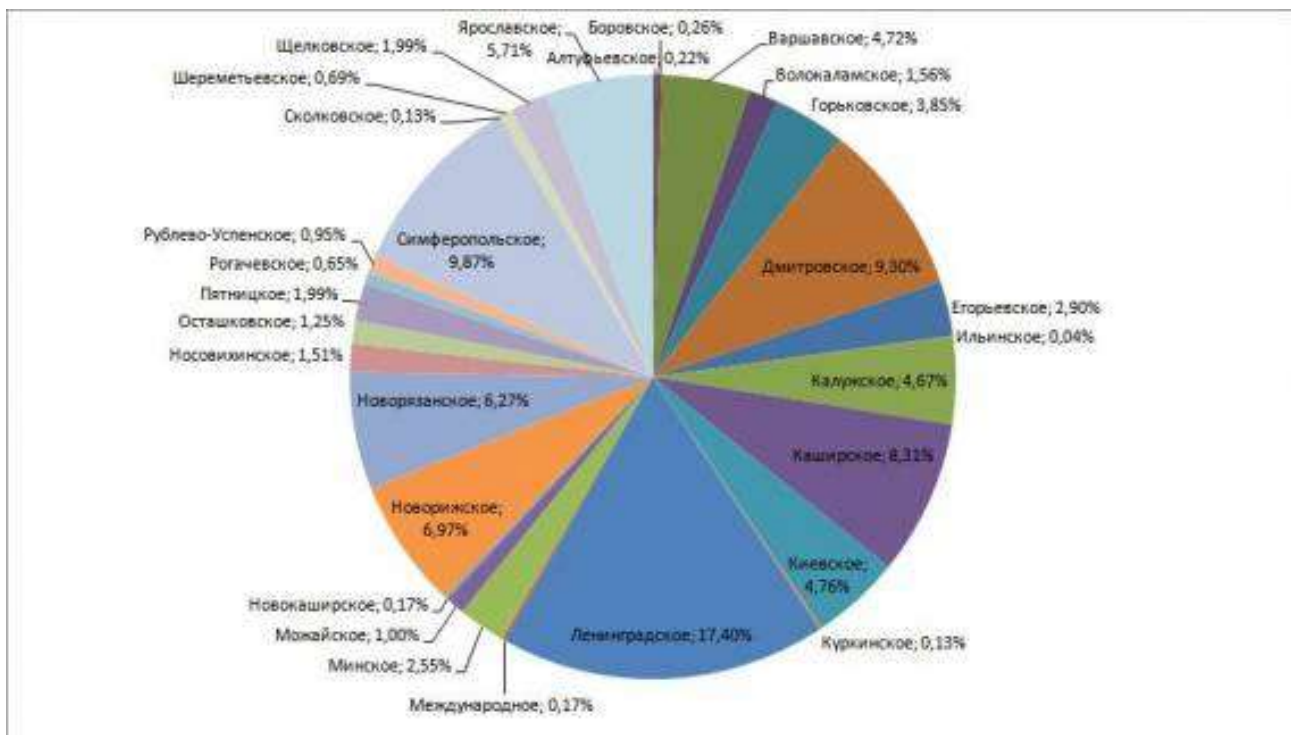
**Южное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

**Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

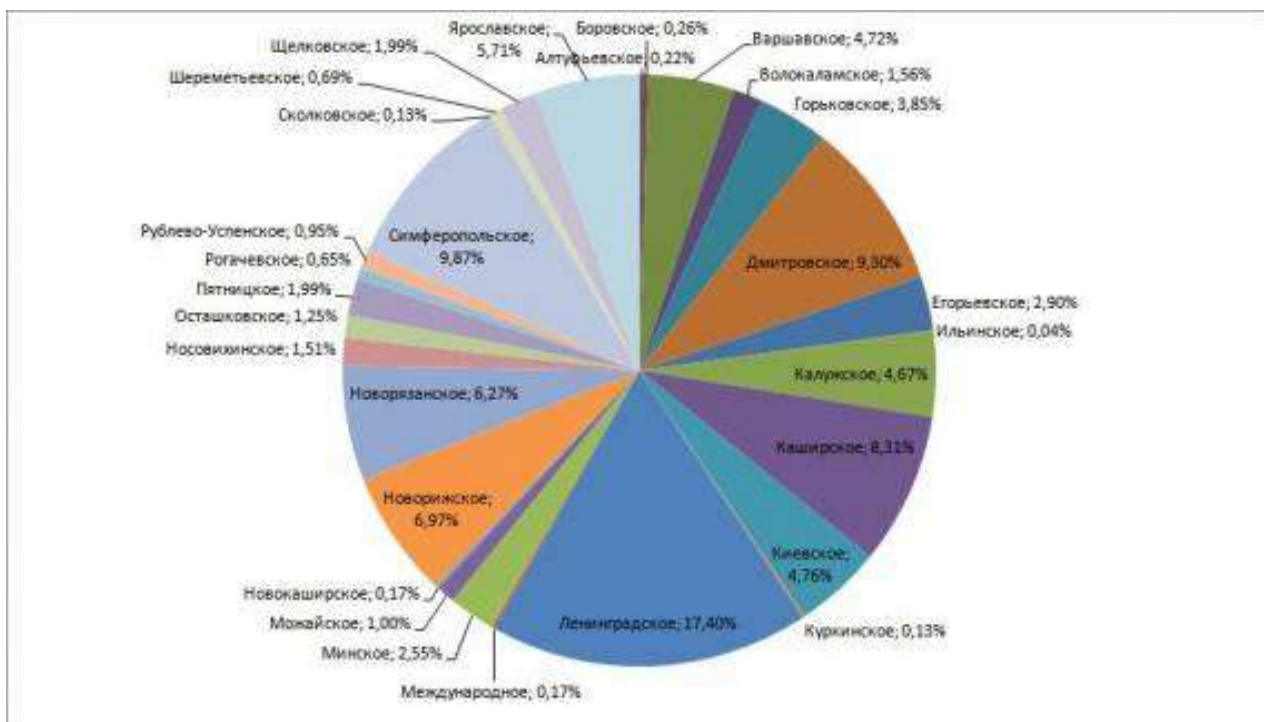
**Юго-Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

**Северо-Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

**Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе**



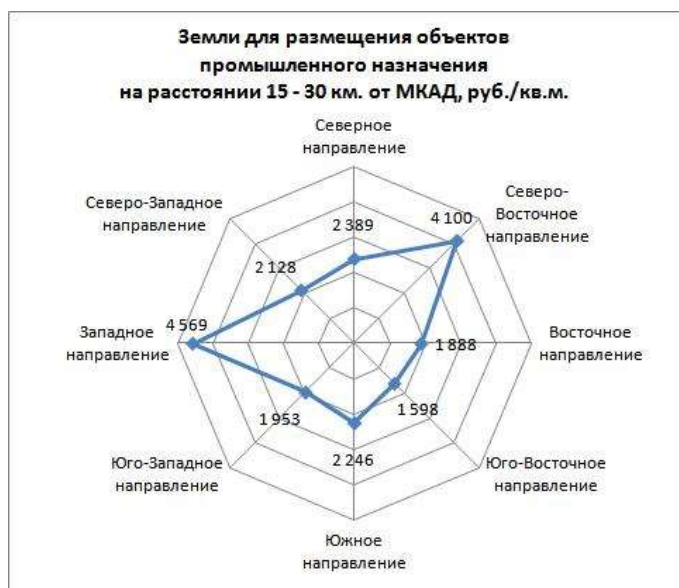
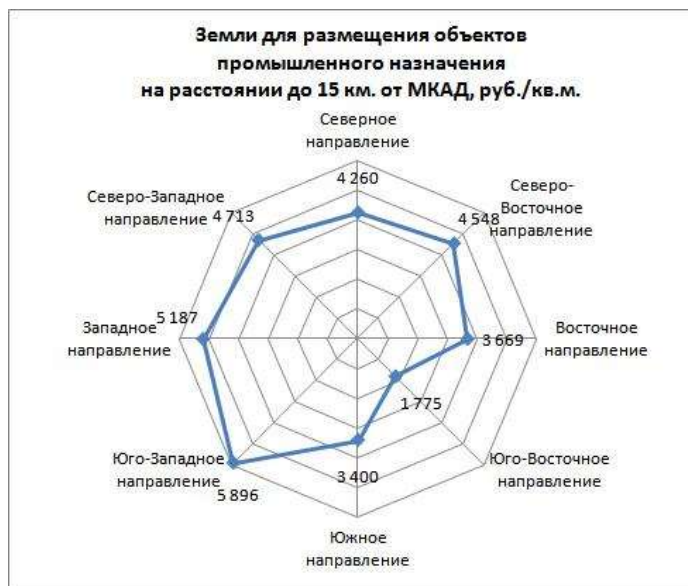
**Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе**



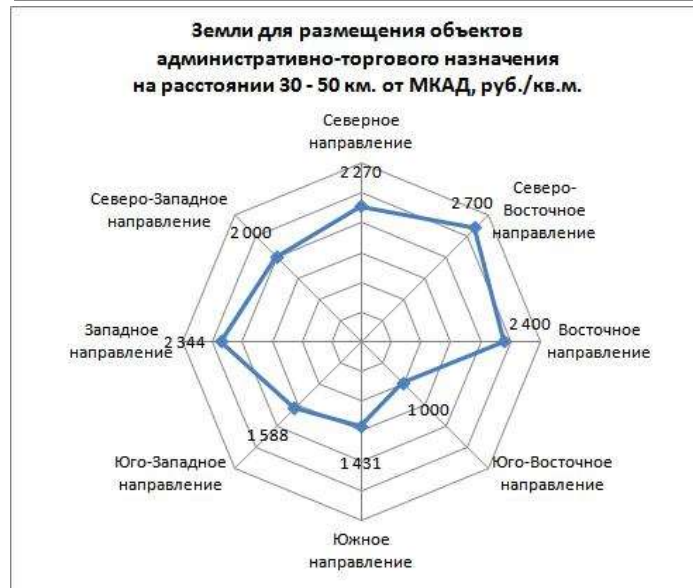
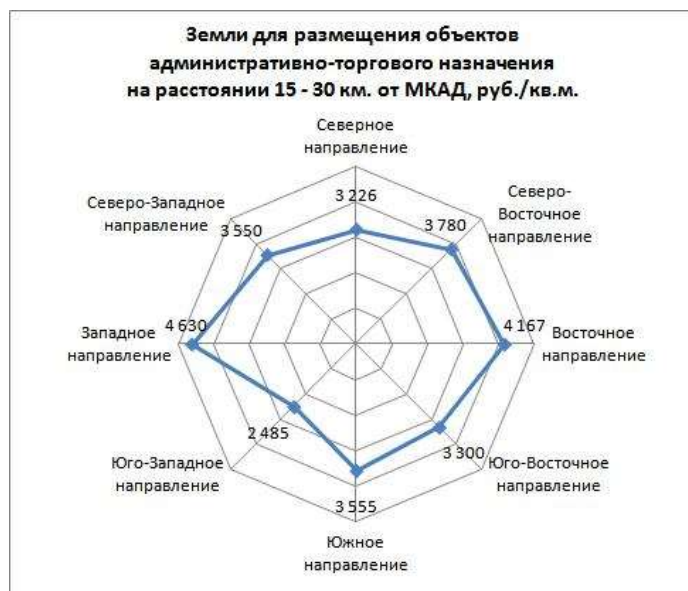
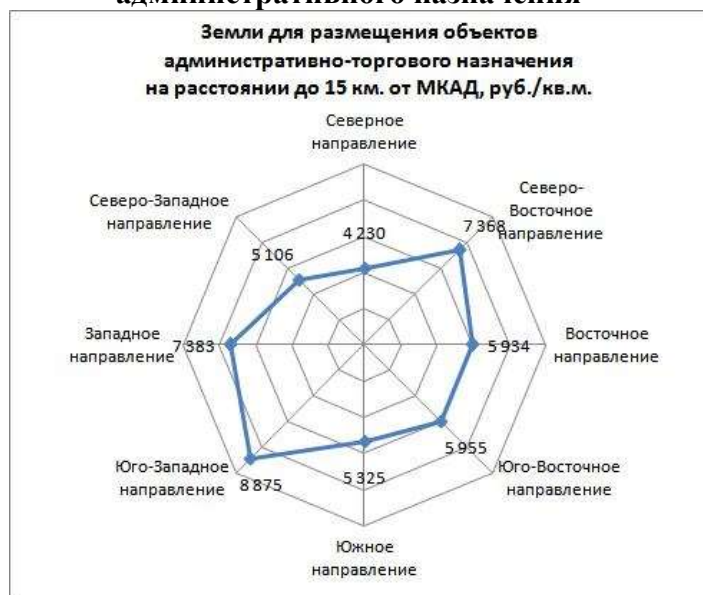
**Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям**

Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

**Стоимость земельных участков промышленного назначения**

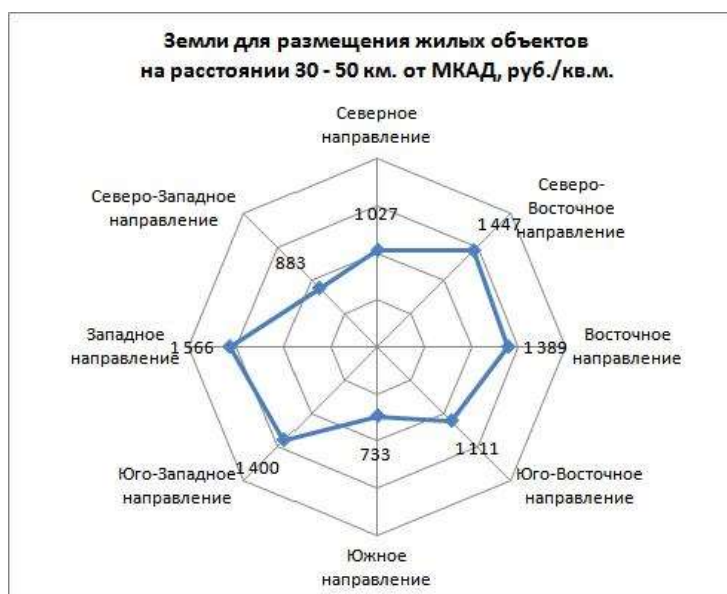
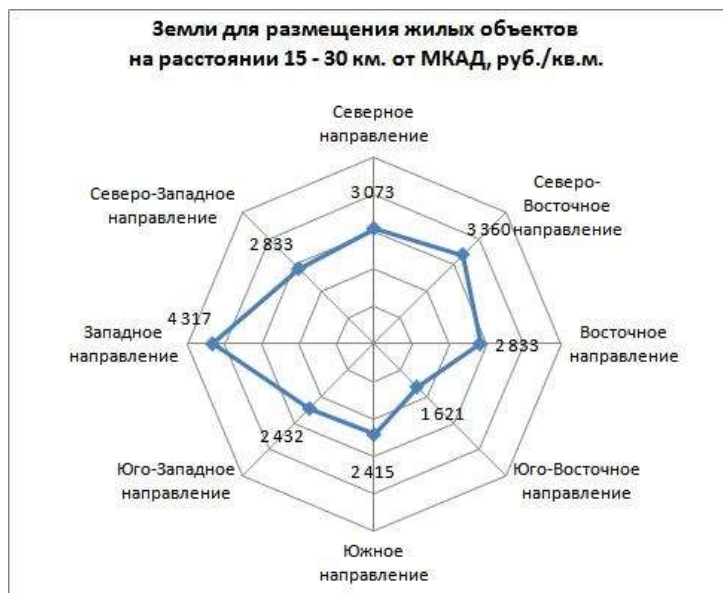
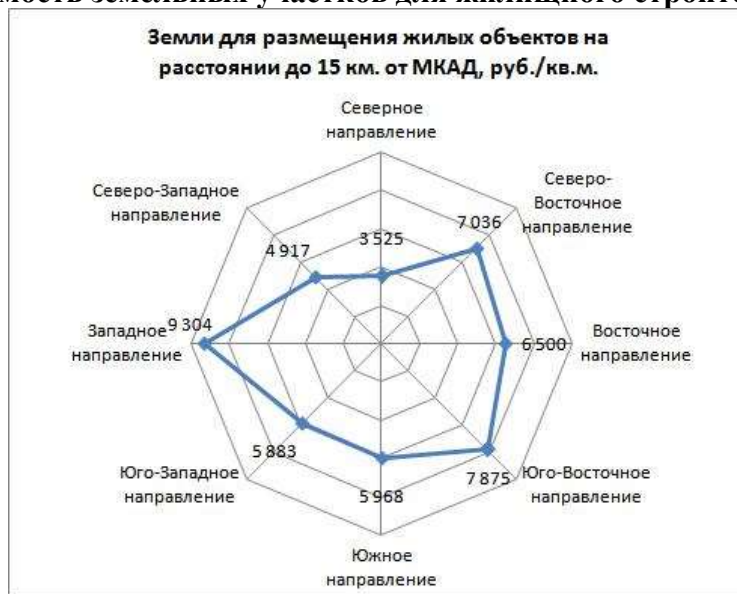


**Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения**

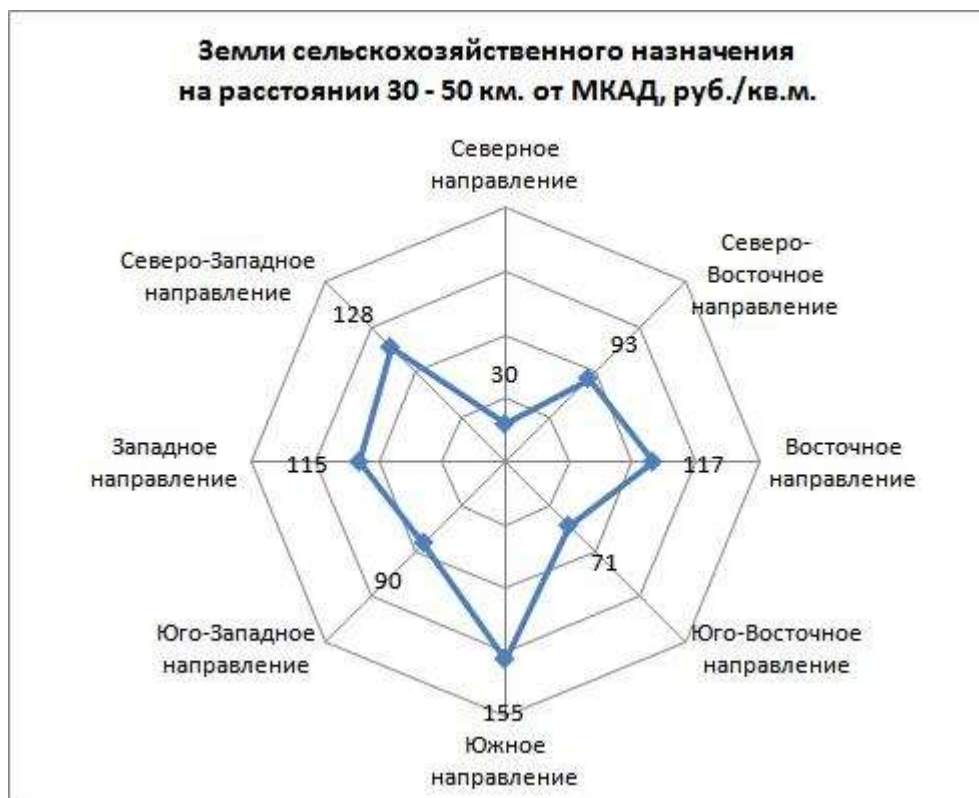




**Стоимость земельных участков для жилищного строительства**



Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Обзор рынка был сделан на основании данных, опубликованных в открытых источниках.

*Обзор подготовлен специалистами ООО "РусБизнесПрайсИнформ"*  
<http://rbpinfo.ru>.

**8.5. Информация о политических, экономических, социальных и экономических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.**

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета.

**8.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объекты оценки.**

Объект оценки относится к сегменту рынка производственной недвижимости, предназначенной для производственной деятельности, расположенной на территории Московской области г. Одинцово.

***Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельные участки.***

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков - это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице ниже.

#### Классификация земельных участков

№ n/n	Категория	Разрешенное использование
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений земли, занятые замкнутыми водоемами земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	Индивидуальная жилая застройка Малоэтажная смешанная жилая застройка Среднеэтажная смешанная жилая застройка 1) жилая зона Многоэтажная жилая застройка Иные виды застройки Застройка административными зданиями застройка объектами образовательного, культурно - бытового, 2) общественно-деловая зона Социального назначения застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам Застройка промышленными объектами Застройка коммунально-складскими объектами 3) производственная зона застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта Застройка объектами связи 4) зона инженерных и транспортных инфраструктур Застройка объектами инженерной инфраструктуры застройка объектами иного назначения согласно

№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
			градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	
		8) зона военных объектов	
		9) иные территориальные зоны	
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	Земли промышленности	
		Земли энергетики	
		Земли транспорта	
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
		земли для обеспечения космической деятельности	
		Земли обороны и безопасности	
		Земли иного специального назначения	
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	
		Земли природоохранного назначения	
		Земли рекреационного назначения	
		Земли историко – культурного назначения	
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами	
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)	
		предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)	
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами	
		земли водоохраных зон водных объектов	
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов	
7		Земли запаса	

Вывод: оцениваемый земельный участок, согласно данным «Росреестра» относится к категории земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием - Для производственных целей.

## 8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

### 8.7.1 Продажа производственной недвижимости

#### Тип сделки

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №13, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2013 г., которая для производственно-складских объектов в Московской области, составляет на дату оценки диапазон 9-12%. В расчетах применено среднее значение (10,5%) из указанного диапазона.

Город, область	Объекты недвижимости								
	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	(3-5)	(8-11)	7	(8-12)	(6-10)	(9-12)	(7-11)	(9-12)	(10-13)

	6	9,5	7	10	8	10,5	9	10,5	11,5
--	---	-----	---	----	---	------	---	------	------

### Фактор площади

Как правило, большие площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения. Поэтому вводится корректировка, рассчитанная по формуле:  $P_s = S * K_s$ ,

где  $P_s$  – коэффициент корректировки на площадь;

$S$  – площадь объекта-аналога, кв.м.;

$K_s$  -поправочный коэффициент на размер площади объекта (Серия «Справочник оценщика» - г. Москва, 2005 год)

$K_s = S_o/S_a$ , где  $S_o$  – площадь оцениваемого объекта оценки, кв.м.;  $S_a$  -площадь оцениваемого объекта-аналога, кв.м.

Таблица №20

So/Sa	Ko
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,20
0,86-0,5	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: «Укрупненные показатели стоимости строительства.

Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2010г. (в ценах на 01.01.2010г.).

### Поправка на материал стен.

Материал стен производственно-складских помещений является одним из факторов, определяющих его рыночную стоимость. В настоящем исследовании применялись коэффициенты корректировки удельной стоимости складских помещений относительно материала стен (сэндвич панели / кирпичные, железобетонные). По данным материалов «Справочника оценщика недвижимости»<sup>7</sup>, а так же по данным справочника УПВС (Приложение. Поправочные коэффициенты на отличие в группе капитальности) соотношение административных помещений из каркасно-засыпные к кирпичным зданиям составляет – 0,80. Поправка принимается в размере 20% со знаком минус.

## 8.7.2. Аренда производственной недвижимости

### Тип сделки

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №13, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2013 г., которая для производственно-складских объектов в Москве и Подмосковье, составляет на дату оценки диапазон : 7-11%. В расчетах применено среднее значение (9%) из указанного диапазона.

Город,	Объекты недвижимости
--------	----------------------



область	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	(3-5)	(8-11)	7	(8-12)	(6-10)	(9-12)	(7-11)	(9-12)	(10-13)
	6	9,5	7	10	8	10,5	9	10,5	11,5

### **8.9. Анализ достаточности и достоверности представленной информации, используемой в отчете по оценке.**

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Что касается критерия достоверности, то исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 5.4. В приложении к отчету имеются копии используемой документации, идентифицирующей объект оценки. В разделе анализа рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки. Используемая информация подтверждается ссылками, указанными в данном разделе.

С учетом вышесказанного, Оценщик считает, что использованная в рамках данного Отчета информация достаточна, и дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, исследовавшихся при проведении оценки объекта оценки.

## **РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **9.1 Последовательность определения стоимости объекта**

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

### **9.2 Общие понятия, используемые в процессе оценки**

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

### **9.3. Характеристика существующих подходов к оценке**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Затратный подход**

В соответствии с ФСО №1 п.15 «...Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки...»

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).<sup>14</sup>

#### **Сравнительный подход**

В соответствии со ФСО №1 п.14 «...Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах предложения или продажи. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

<sup>14</sup> Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).<sup>9</sup>

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.<sup>15</sup>

### Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.13 «...Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.<sup>9</sup>

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

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

<sup>15</sup> Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.<sup>16</sup>

#### **9.4 Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке**

##### **Общие положения**

Сложность оценки заключается в том, что методическая база для проведения оценки объектов капитального строительства (ОКС) в составе единого объекта недвижимости (ЕОН) в практике Российской оценки не существует, за исключением неширокого опыта проведения кадастровой оценки ОКС.

Существующие методики представлены Методическими рекомендациями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения (Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 03 ноября 2006 года № 358).

На практике документ представляет собой методику определения стоимости объектов методами массовой оценки и не отражает специфики, присущей каждому конкретному объекту недвижимости, и, следовательно, не годится для единичной рыночной оценки.

Наиболее подходящая для указанных целей методика представлена в Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р. С учетом допустимой модификации в сторону выделения не земельной составляющей, а составляющей ОКС в стоимости ЕОН представляется вполне применимой для адекватного отражения стоимостных показателей оцениваемого ОКС в составе ЕОН.

Оценка рыночной стоимости ОКС сводится, по сути, к определению рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов. Для выделения рыночной составляющей стоимости, приходящейся на объект капитального строительства (объект оценки), необходимо из полученной согласованной итоговой величины рыночной стоимости ЕОН вычесть рыночную стоимость земельного участка или из полученных разными подходами величин стоимости ЕОН последовательно вычесть стоимость земли. Поскольку стоимость земельного участка является в данном случае величиной постоянной, то конечный результат оценки ОКС не изменится.

<sup>16</sup>Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611



### **Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке**

С целью возможности применения, имеющихся в распоряжении Исполнителя подходов были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Каждый из указанных подходов приводит к получению определенного набора ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

#### *Выбор и обоснование применения подходов к оценке объекта оценки*

<b>Наименование подхода</b>	<b>Обоснование применения или отказа от применения</b>
Затратный подход	<p>Затратный подход использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. К специализированным объектам донного отчета относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м.</li> <li>2. Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3 кв.м.</li> <li>3. Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м.</li> <li>4. Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м.</li> </ol> <p>Для данных объектов оценки применим только затратный подход</p>
Сравнительный подход	<p>Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже аналогичных объектов достаточно развит. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости ЕОН, включающий оцениваемый ОКС, при применении сравнительного подхода</p>
Доходный подход	<p>Улучшения ЕОН относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая широко представлена на рынке аренды в месте положения объекта оценки, что позволяет Исполнителю определить рыночную стоимость ЕОН, включающий оцениваемый ОКС, в рамках доходного подхода</p>

Источник: анализ ООО «Энсо-Оценка»

### **9.5. Оценка рыночной стоимости ОКС в рамках затратного подхода**

#### **Основные этапы процедуры оценки:**

- ✓ Расчет полной восстановительной стоимости объекта;
- ✓ Определение величин накопленного износа;
- ✓ Расчет общего износа;
- ✓ Определение рыночной стоимости недвижимости.

#### **Расчет стоимости воспроизводства оцениваемого объекта**

При расчете затрат на воспроизводство или замещение следует руководствоваться общими правилами определения сметной стоимости

строительства, изложенными в действующих нормативных и руководящих документах.

*Затраты на воспроизводство объекта оценки* - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Затраты на замещение объекта оценки* - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Методы определения затрат в строительстве принято определять по временному фактору: расчет в базисных или текущих ценах, а также по степени детализации затрат (укрупненный и детализированные методы).

Таким образом, возможны четыре метода определения затрат на замещение или воспроизводство объекта:

- ✓ метод сравнительной единицы;
- ✓ метод разбивки по компонентам;
- ✓ метод единичных расценок.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м., 1 шт.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

$$C_{зд} = C_{1м2,м3} \times V \times K_n \times K_m \times K_v \times K_{ндс}$$

где:

$C_{зд}$  - стоимость оцениваемого объекта;

$C_{1м2,м3}$  - стоимость 1 базовой единицы типичного сооружения на базовую дату;

$V$  - количественная единица сравнения;

$K_n$  - коэффициент, учитывающий несоответствие между оцениваемым объектом и типичным;

$K_m$  - коэффициент, учитывающий местоположение объекта по регионам РФ;

$K_v$  - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости СМР в период между базовой и текущей датой;

$K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий налог на добавленной стоимости.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

С точки зрения строительной терминологии метод сравнительной единицы можно отнести к укрупненным методам расчета в текущих ценах, или в базисных ценах с индексным пересчетом последних к дате оценки.

**Метод разбивки по компонентам** заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т.д. Объем работ определяется по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании.

Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[ \sum_{j=1}^n V_j \times C_j \right] \times K_n$$

где:

$C$  - стоимость строительства здания в целом;

$V_j$  - объему  $j$  компонента;

$C_j$  - стоимость единицы объема;

$n$  - количество выделенных компонентов здания;

$K$  - коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта  $K = 1$ ).

**Метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ✓ ресурсный;
- ✓ базисно-индексный метод и др.

*Ресурсный метод* - это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, и прочих работ и затрат.

*Базисно-индексный метод* - метод расчета затрат в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Данный метод дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем он является наиболее трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

#### **Обоснование выбора метода расчета затрат на замещение или воспроизводство.**

*Для определения стоимости здания использовался метод укрупненных элементных показателей стоимости, так как он позволяет получить наглядные и достаточно убедительные результаты по стоимости зданий, строений и сооружений. Учитывая цели и задачи настоящей оценки, не требующие очень высокой точности определения затрат на воспроизводство или замещение, оценщики принимают к дальнейшему*

использованию метод сравнительной единицы.

Определение затрат на замещение здания и сооружений базируется на пересчете стоимости строительства в базисных ценах 1969 года к стоимости на дату определения стоимости с помощью индексов удорожания. В качестве исходной величины при этом принимается сметная стоимость возведения здания по сборнику «Укрупненные показатели восстановительной стоимости».

При определении полной восстановительной стоимости объекта были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен с пересчетом в цены на май 2015г (согласно данным документа «Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 мая 2015г. №КЦ/П2015-05ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на май 2015 года” <http://www.ocenchik.ru/docsg/2243-indexy-goryachkina-smetnoy-stoimosti-may15.html>).

№	Центральный федеральный округ, в среднем	1	2	3	4
1	Белгородская область	16,470	10,436	6,036	9,520
2	Брянская область	253,40	214,58	143,28	181,71
3	Владимирская область	14,198	10,760	6,534	9,529
4	Вяромская область	218,45	207,95	136,99	151,13
5	Ивановская область	17,227	10,988	6,364	9,996
6	Калужская область	212,53	189,04	136,41	147,89
7	Костромская область	14,198	11,218	7,136	9,031
8	Курская область	218,45	216,80	149,58	181,39
9	Липецкая область	17,038	9,585	5,406	8,030
10	Московская область	253,40	210,16	140,14	199,02
11	Орловская область	14,198	9,844	6,459	9,407
12	Орловская область	241,75	205,73	144,86	169,65
13	Орловская область	16,660	12,362	6,556	8,238
14	Орловская область	256,32	205,73	130,69	181,89
15	Орловская область	16,660	9,585	5,556	8,076
16	Орловская область	238,84	214,58	136,99	154,62
17	Орловская область	14,766	9,157	5,408	7,543
18	Орловская область	241,75	205,73	151,15	165,52
19	Орловская область	10,553	9,205	5,408	8,370
20	Орловская область	224,20	205,73	136,99	181,89
21	Орловская область	19,310	11,904	6,769	8,981
22	Орловская область	276,71	223,43	149,58	170,83
23	Орловская область	17,038	9,157	5,408	8,069
24	Орловская область	253,40	196,89	129,11	149,73
25	Орловская область	17,227	9,844	6,558	8,270

Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность), группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- ✓ прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- ✓ накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих – строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- ✓ прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

- ✓ средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов;
- ✓ усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Затраты на воспроизводство новых объектов оценки с применением УПВС определяются по формуле:

$$BC = B \times V_{\text{стр.}} \times K_i \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_3 \times K_n \times K_{\text{объем}} \times K_{\text{ндс}}$$

где:

$B$  – стоимость 1 ед. (кв.м., куб.м., пог. м.) объекта в базисном уровне цен на 01.01.1969 г.;

$V_{\text{стр.}}$  - количество единиц сравнения, (1 кв.м., 1 куб.м., 1 пог.м.);

$K_i$  – поправочные коэффициенты, учитывающие отличия технических характеристик оцениваемого объекта от типового базового с учетом климатического и территориального пояса;

$I_1$  - индекс перехода от базисного уровня к ценам на 01.01.1984 г. с учетом территориального коэффициента. Основание – Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г. “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строок”;

$I_2$  - индекс перехода от цен 1984 г. к ценам на дату определения стоимости объекта оценки. Данные документа «Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 мая 2015г. №КЦ/П2015-05ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на май 2015 года” <http://www.ocenchik.ru/docsg/2243-indexu-goryachkina-smetnoy-stoimosti-may15.html>.);

$I_3$  – корректировка на группу капитальности;

$K_n$  – коэффициент несоответствия конструктивных элементов;

$K_{\text{объем}}$  – коэффициент, учитывающий разницу в объеме;

$K_{\text{пр}}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

$K_{\text{ндс}}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость в размере 0%.

В таблице ниже определена стоимость воспроизводства единицы оцениваемых улучшений в базисном уровне цен для: (Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М, кадастровый номер: 50:20:30:02425:001).

Показатель	Характеристика
Здание проходной	сборник № 18 УПВС, Проходные 1-2 этажные. Таблица 57
Объем, м3	180 кв.м.
Группа капитальности	II
Стоимость 1ед. измерения объекта, руб.	25,70



ПРОСРЕДНИЕ ЦЕНЫ П. 2 - ПРАЖИЕНЕ

Характеристика зданий

Фундаменты: железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены: кирпичные, из обыкновенного кирпича, силикатного кирпича и керамзитобетонных. Перегородки: железобетонные, железобетонные, кирпичные, силикатные и керамзитобетонные. Крыши: железобетонные, железобетонные, железобетонные и железобетонные. Двери: железобетонные, железобетонные и железобетонные. Группы капитальности II

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальный код	Объем зданий в куб. м до			
	500	1000	3000	5000
1	24,3	23,7	23,3	26,1
2	25,7	24,9	21,3	26,9
3	27,0	26,1	23,3	27,7
4	28,2	27,3	23,3	28,7
5	30,6	29,6	25,4	30,1
6	44,1	42,7	36,5	29,9
7	40,0	42,4	40,6	32,2
8	11,3	49,8	40,6	33,8
9	60,0	64,0	34,8	43,7

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

Конструктивные элементы	к, в	п, г
Фундаменты	4	4
Стены и перегородки	28	28
Перегородки и перегородки	12	13
Крыши (крыши)	13	10
Полы	8	9
Прокаты	11	12
Стеклопакеты и окна	8	4
Полы (полы) с покрытием, напольные покрытия и стяжки	18	18
Прочие работы	3	6

В таблице ниже определена стоимость воспроизводства единицы оцениваемых улучшений в базисном уровне цен для: (Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3 кв.м., инв.№ 7626, литер Р., кадастровый номер: 50:20:30:02425:001).

Показатель	Характеристика
Здание трансформаторной подстанции	сборник № 18 УПВС, ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ. Таблица 17
Объем, м3	405 кв.м.
Группа капитальности	II
Стоимость 1ед. измерения объекта, руб.	29,40

СЕРИЯ № 28

УВЕЛИЧЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВОССТАВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЦЕНЫ ИМЕЮЩИХ ВО МНОГЕ ОТРАСЛЯХ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА ДЛЯ ПЕРИОДА ОСНОВНЫХ ЧИСЛОВ

Управление государственными ценами Совета Министров СССР на время строительства

ОУДЕЛ I. ВСЕОБЩАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЦЕНЫ РАБОЧЕГО НАИЗМЕРЕНИЯ

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ

Характеристика зданий

Фундаменты: бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Стены: кирпичные. Перегородки: кирпичные, железобетонные. Крыши: железобетонные. Полы: бетонные и железобетонные. Двери: железобетонные, железобетонные и железобетонные. Группы капитальности II

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальный код	до 100		до 200		до 300		до 500		до 1000		свыше 1000	
	к	в	к	в	к	в	к	в	к	в	к	в
1	38,4	34,2	31,4	29,0	29,2	33,0						
2	40,3	35,8	32,9	29,4	31,2	33,9						
3	42,2	37,8	34,5	30,8	31,1	35,8						
4	44,1	39,8	36,1	32,2	32,1	37,7						
5	46,0	41,8	38,2	33,0	34,0	39,8						
6	49,1	43,8	40,2	34,4	34,6	41,4						
7	54,7	48,3	43,7	36,0	38,4	46,0						
8	80,6	71,5	63,8	38,8	40,3	52,8						
9	104,8	92,4	84,7	39,6	31,3	48,6						

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

Конструктивные элементы	к	в	к	г	д
Фундаменты	28	28	19	18	18
Стены, перегородки и перегородки	28	27	22	28	28
Перегородки и перегородки	18	11	15	11	8
Крыши	6	4	7	8	9
Полы	7	3	8	7	3
Прочие	18	17	14	11	8

В таблице ниже определена стоимость воспроизводства единицы оцениваемых улучшений в базисном уровне цен для: (Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3, кадастровый номер: 50:20:30:02425:002).

Показатель	Характеристика
Здание котельной	сборник № 18 УПВС, Котельная Таблица 9
Объем, м3	1925 кв.м.
Группа капитальности	II
Стоимость 1ед. измерения объекта, руб.	17,80

Сборник № 18  
УМЕРЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ИМЕННОСТИ ВО ИМЕНИ ОТРАСЛИ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ  
Утверждено государственными органами Совета Министров СССР по землеустройству.  
ОТДЕЛ СПОСОБСТВОВАТЕЛЬНЫМИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫМИ ЗДАНИИ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ЕСТЕСТВЕННЫЕ  
Топливо - газ, мазут  
Характеристика зданий

Фундаменты: бутовые, бетонные, бутобетонные и железобетонные. Стены: кирпичные и панельные. Кровли: железобетонные и железобетонные. Перегородки и покрытия: железобетонные и железобетонные. Крыши: рулонные. Полы: цементные, плиточные, бетонные, деревянные. Здания оборудованы: отоплением, вентиляцией, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией и электроснабжением.

Группы капитальности I и II

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальный код	Объем здания в куб. м до:				
	1000	3000	6000	10 000	30 000
	а	б	в	г	д
1	25,0	17,0	13,8	10,8	9,3
2	36,3	17,8	14,5	11,4	9,9
3	27,5	18,7	15,2	12,0	10,2
4	28,8	19,5	15,9	12,5	10,7
5	31,3	21,2	17,2	13,6	11,6
6	45,0	30,6	24,2	19,6	16,7
7	30,0	34,0	27,6	21,3	18,6
8	32,5	35,7	28,9	22,8	19,6
9	67,5	45,9	37,3	29,4	25,1

Удешевлять в % от стоимости конструктивных элементов в строительстве:

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д
Фундаменты	17	8	9	9	13
Стены, перегородки и перекрытия	26	21	24	24	29
Полы и перегородки	7	18	17	17	22
Кровли	9	7	9	10	4
Печи	4	4	4	6	7

В таблице ниже определена стоимость воспроизводства единицы оцениваемых улучшений в базисном уровне цен для: (Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д., кадастровый номер: 50:20:0030109:322).

Показатель	Характеристика
Газопровод	сборник № 29 УПВС, Газопроводы дворовые из стальных труб 100 мм. Таблица 132
Длина, п.м.	205,40
Стоимость 1п.м. измерения объекта, руб.	8,49

**ГАЗОПРОВОДЫ ДРОРОВЫЕ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ до 100 мм  
В СЛУЧАЕ ГРУНТАХ БЕЗ ДРОРОВЫХ ПОРЯТКОВ**

Характеристика

Восстановительная стоимость 1 кв. м газопровода, руб.

Количество м/п.м.	Диаметр газопровода, мм					
	25	32	40	60	70	100
1	3,03	3,16	3,30	3,73	4,68	7,23
2	3,23	3,37	3,51	3,96	4,93	7,52
3	3,66	3,78	3,94	4,42	5,40	8,10
4	3,81	3,93	4,09	4,59	5,60	8,31
5	4,11	4,24	4,41	4,93	6,00	8,75
6	4,36	4,51	4,69	5,23	6,30	9,40
7	4,67	4,83	5,02	5,58	6,70	10,11
8	4,97	5,14	5,34	5,92	7,10	10,83
9	5,28	5,46	5,67	6,27	7,50	11,56

При расчете стоимости воспроизводства учитывается предпринимательская прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск, последний на российском рынке достаточно высок.

**Прибыль предпринимателя:**

Прибыль инвестора подразумевает норму прибыли предпринимателя на вложенный в строительство капитал. Данная величина всегда закладывается в продажную цену объекта недвижимости. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

В данном случае, определяя норму дохода на капитал для инвестора, Оценщик исходил из принципа альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывающий средства в недвижимость, также несет множество дополнительных рисков. В условиях финансово-экономического кризиса, снижается объем инвестиций в строительные проекты. Потенциальные инвесторы готовы пойти на уменьшение величины прибыли до ставки альтернативного дохода, например доходности по государственным ценным бумагам, принимаемой в практике оценки безрисковой ставки при построении ставки дисконтирования. В связи с этим в качестве прибыли предпринимателя принимается по ключевой ставки рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки составляющая 10,51% ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Корректировка на разницу в объеме определена по данным справочника КО-Инвест «Промышленные здания», раздел 2. рекомендации по использованию, 2008г.

Объем оцениваемого здания /Объем здания справочника	K <sub>объем</sub>	Площадь оцениваемого здания /Площадь здания справочника	K <sub>объем</sub>
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,20

Объем оцениваемого здания /Объем здания справочника	K <sub>объем</sub>	Площадь оцениваемого здания /Площадь здания справочника	K <sub>объем</sub>
0,49 – 0,30	1,20	0,84 – 0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Расчет несоответствия конструктивных элементов (Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М, кадастровый номер: 50:20:30:02425:001) приведен в таблице ниже.

№ п/п	Конструкции и элементы	Удельный укрупненных конструктивных элементов, % вес по табл.	Удельный вес элемента, %	Расчет удельного веса элемента, %
1	Фундаменты	4	100	4
2	Стены и перегородки	20	100	20
3	Перекрытия и покрытия	12	100	12
4	Крыша (кровля)	15	100	15
5	Проемы	11	100	11
6	Полы	9	100	9
7	Отделочные работы	6	100	6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18	40	7,2
9	Прочие работы	5	100	5
	<b>ИТОГО:</b>	<b>100,00</b>		<b>85,20</b>

Расчет несоответствия конструктивных элементов (Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р., кадастровый номер: 50:20:30:02425:001) приведен в таблице ниже.

№ п/п	Конструкции и элементы	Удельный укрупненных конструктивных элементов, % вес по табл.	Удельный вес элемента, %	Расчет удельного веса элемента, %
1	Фундаменты	18	100	18
2	Стены и перегородки	26	100	26
3	Перекрытия и покрытия	11	100	11
4	Крыша (кровля)	8	100	8
5	Проемы	11	100	11
6	Полы	7	100	7
7	Отделочные работы	2	100	2
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	100	5
9	Прочие работы	12	100	12
	<b>ИТОГО:</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Расчет несоответствия конструктивных элементов (Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3, кадастровый номер: 50:20:30:02425:002) приведен в таблице ниже.

№ п/п	Конструкции и элементы	Удельный укрупненных конструктивных элементов, % вес по табл.	Удельный вес элемента, %	Расчет удельного веса элемента, %
1	Фундаменты	8	100	8
2	Стены и перегородки	21	100	21
3	Перекрытия и покрытия	18	100	18

№ п/п	Конструкции и элементы	Удельный укрупненных конструктивных элементов, % вес по табл.	Удельный вес элемента, %	Расчет удельного веса элемента, %
4	Крыша (кровля)	7	100	7
5	Проемы	8	100	8
6	Полы	4	100	4
7	Отделочные работы	8	100	8
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	22	100	22
9	Прочие работы	6	100	6
	<b>ИТОГО:</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Корректировка на группу капитальности рассчитывается в следующем порядке.

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (жилые дома, гостиницы, общежития, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусочные, пожарные депо, медпункты, бытовые помещения промзданий, веранды, холодные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Для торговых баз, складов, хранилищ, холодильников, ледников и мелких производственных предприятий применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

Расчет стоимости замещения объекта оценки (Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М, кадастровый номер: 50:20:30:02425:001) сведен в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Восстановительная стоимость 1м3 в базовых ценах, руб.	25,7
2	Строительный объем здания, м3	180,0
3	K <sub>i</sub> с учетом климатического и территориального пояса	1,00
4	I <sub>1</sub> 1969-1984	1,19
5	I <sub>2</sub> 1984-2014г.	170,63
6	I <sub>3</sub> группа капитальности	1,00
7	K <sub>н</sub> несоответствие конструктивных элементов	0,852
8	K <sub>объем</sub> разница в объеме	1,00
9	K <sub>пп</sub> прибыль предпринимателя (не учитывается, так как есть экономический износ)	1,1051
10	K <sub>ндс</sub> налог на добавленную стоимость (не учитывается, так как в задании на оценка требуется стоимость без НДС)	0
<b>Стоимость замещения, руб.</b>		<b>884 400</b>



Расчет стоимости замещения объекта оценки Нежилое здание: (Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3 кв.м., инв.№ 7626, литер Р., кадастровый номер: 50:20:30:02425:001) сведен в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Восстановительная стоимость 1м3 в базовых ценах, руб.	29,40
2	Строительный объем здания, м3	405,0
3	K <sub>i</sub> с учетом климатического и территориального пояса	1,00
4	I <sub>1</sub> 1969-1984	1,19
5	I <sub>2</sub> 1984-2014г.	170,63
6	I <sub>3</sub> группа капитальности	1,00
7	K <sub>н</sub> несоответствие конструктивных элементов	1,00
8	K <sub>объем</sub> разница в объеме	1,00
9	K <sub>пп</sub> прибыль предпринимателя (не учитывается, так как есть экономический износ)	1,1051
10	K <sub>ндс</sub> налог на добавленную стоимость (не учитывается, так как в задании на оценка требуется стоимость без НДС)	0
<b>Стоимость замещения, руб.</b>		<b>2 671 814</b>

Расчет стоимости замещения объекта оценки: (Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3, кадастровый номер: 50:20:30:02425:002) сведен в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Восстановительная стоимость 1м3 в базовых ценах, руб.	17,80
2	Строительный объем здания, м3	1925,0
3	K <sub>i</sub> с учетом климатического и территориального пояса	1,00
4	I <sub>1</sub> 1969-1984	1,19
5	I <sub>2</sub> 1984-2014г.	170,63
6	I <sub>3</sub> группа капитальности	1,00
7	K <sub>н</sub> несоответствие конструктивных элементов	1,00
8	K <sub>объем</sub> разница в объеме	1,00
9	K <sub>пп</sub> прибыль предпринимателя (не учитывается, так как есть экономический износ)	1,1051
10	K <sub>ндс</sub> налог на добавленную стоимость (не учитывается, так как в задании на оценка требуется стоимость без НДС)	0
<b>Стоимость замещения, руб.</b>		<b>7 688 731</b>

Расчет стоимости замещения объекта оценки: (Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д., кадастровый номер: 50:20:0030109:322) сведен в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Восстановительная стоимость 1 п.м. в базовых ценах, руб.	8,49
2	Длинна, п.м.	205,4
3	K <sub>i</sub> с учетом климатического и территориального пояса	1,00
4	I <sub>1</sub> 1969-1984	1,19
5	I <sub>2</sub> 1984-2014г.	170,63
6	I <sub>3</sub> группа капитальности	1,00
7	K <sub>н</sub> несоответствие конструктивных элементов	1,00
8	K <sub>объем</sub> разница в объеме	1,00
9	K <sub>пп</sub> прибыль предпринимателя (не учитывается, так как есть экономический износ)	1,1051

10	К <sub>ндс</sub> налог на добавленную стоимость (не учитывается, так как в задании на оценка требуется стоимость без НДС)	0
Стоимость замещения, руб.		391 300

### Оценка величины накопленного износа

**Определение накопленного износа.** Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов.

В настоящем отчете накопленный износ для имущества определялся методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональный износ;
- ✓ внешний или экономический износ.

### Физический износ

Представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов здания в результате естественного старения или неправильной эксплуатации здания.

В настоящем отчете значение физического износа определяется методом экспертных оценок.

Экспертная оценка физического износа. Данный метод основан на применении единых критериев оценки износа - шкалы оценок коэффициента износа, приведенной в нижеследующей таблице.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа при обследовании технического состояния зданий, сооружений<sup>17</sup>

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями

<sup>17</sup> Источник: информации: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий и сооружений	Состояние внутренних конструктивных элементов
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Результаты расчета выполнены в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов на основании осмотра объектов, с учетом хронологического возраста зданий и сооружений.

По результатам осмотра и консультации с техническими специалистами выявлено, что повреждений и деформаций нет, физический износ объекта оценки составил 30%.

### Функциональный износ

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>18</sup>:

- ✓ устранимое функциональное устаревание;
- ✓ неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания<sup>19</sup>:  
метод суммирования затрат на устранение:

- ✓ недостатков, требующих добавления элементов;
- ✓ недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- ✓ сверхулучшений.

В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях.<sup>20</sup>

Методы определения неустраняемого функционального устаревания<sup>21</sup>:

- ✓ капитализация потерь в арендной плате;
- ✓ капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях.<sup>22</sup>

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения

<sup>19</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

<sup>20</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: Питер. 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"), стр. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). Стр. 10.

<sup>21</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.

<sup>22</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: Питер. 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"), стр. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). Стр. 11.

эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.<sup>23</sup>

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.<sup>24</sup>

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.<sup>25</sup>

Признаком функционального износа в здании является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием, а также сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.<sup>26</sup>

Здание построено из распространенных строительных элементов, в соответствии с СНиП 31-03-2001, поэтому функциональный износ данных объектов оценки отсутствует.

### **Экономический износ**

Этот вид износа представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Экономический износ не обнаружен.

### **Определение рыночной стоимости затратным подходом**

Определив величины каждого типа износа, получим общую оценку накопленного износа здания, которую используем для определения остаточной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Общий износ оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{общ.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{эконом.}}),$$

где:

$I_{\text{общ.}}$  - накопленный износ;

$I_{\text{физ.}}$  - физический износ;

$I_{\text{функц.}}$  - функциональный износ;

<sup>23</sup> "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г. стр. 149.

<sup>24</sup> Виноградов Д.В. "Экономика недвижимости", учебное пособие — Владимирский государственный университет; 2007.

<sup>25</sup> Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").

<sup>26</sup> Грязнова А.Г. "Оценка недвижимости" Москва, "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

$I_{\text{эконом.}}$  - экономический износ;

Рыночная стоимость объекта затратным подходом определяется по формуле:

$$\text{Срын} = \text{Сзу} + \text{ПВС} - \text{Иобщ},$$

где:

Срын- рыночная стоимость объекта оценки;

Сзу- рыночная стоимость прав на земельный участок;

$I_{\text{общ}}$ - накопленный износ;

ПВС.- стоимость воспроизводства;

Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки (Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М, кадастровый номер: 50:20:30:02425:001) в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость строительства улучшений, руб.	<b>884 400</b>
2	Физический износ, %	30,00
3	Функциональный износ, %	0,00
4	Экономический износ, %	0,00
5	Накопленный износ, %	30,00%
6	Накопленный износ, руб.	265 320
7	Стоимость строительства улучшений, за вычетом износа, руб.	619 080
<b>ИТОГО: рыночная стоимость улучшения, рассчитанная затратным подходом, руб.</b>		<b>619 080</b>

Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки Нежилое здание: (Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3 кв.м., инв.№ 7626, литер Р., кадастровый номер: 50:20:30:02425:001) в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость строительства улучшений, руб.	<b>2 671 814</b>
2	Физический износ, %	65,00
3	Функциональный износ, %	0,00
4	Экономический износ, %	0,00
5	Накопленный износ, %	65,00%
6	Накопленный износ, руб.	1 736 679
7	Стоимость строительства улучшений, за вычетом износа, руб.	1 335 907
<b>ИТОГО: рыночная стоимость улучшения, рассчитанная затратным подходом, руб.</b>		<b>935 135</b>

Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки: (Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3, кадастровый номер: 50:20:30:02425:002) в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость строительства улучшений, руб.	<b>7 688 731</b>
2	Физический износ, %	50,00
3	Функциональный износ, %	0,00
4	Экономический износ, %	0,00
5	Накопленный износ, %	50,00%
6	Накопленный износ, руб.	3 844 366
7	Стоимость строительства улучшений, за вычетом износа, руб.	3 844 366



<b>ИТОГО: рыночная стоимость улучшения, рассчитанная затратным подходом, руб.</b>	<b>3 844 366</b>
---	------------------

Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки: (Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д, кадастровый номер: 50:20:0030109:322) в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость строительства улучшений, руб.	<b>391 300</b>
2	Физический износ, %	25,00
3	Функциональный износ, %	0,00
4	Экономический износ, %	0,00
5	Накопленный износ, %	25,00%
6	Накопленный износ, руб.	97 825
7	Стоимость строительства улучшений, за вычетом износа, руб.	293 475
<b>ИТОГО: рыночная стоимость улучшения, рассчитанная затратным подходом, руб.</b>		<b>293 475</b>

#### 9.6. Оценка рыночной стоимости ОКС в рамках сравнительного подхода

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В результате анализа рыночной информации по предложениям к продаже был произведен отбор сопоставимых объектов, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый объект капитального строительства.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м<sup>2</sup> помещений. При сравнительном анализе стоимости подлежащего оценке ЕОН с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из отобранных аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость единого объекта недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

#### ***Объем передаваемых прав***

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировки не требуется. Если объекты аналоги-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

#### ***Условия финансирования***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### ***Дата предложения.***

Отобранные аналоги были выставлены на продажу в апрель-июнь 2015 г., следовательно, для производимой оценки на 20 июня 2015 г. их цены вполне могут быть использованы без какой либо корректировки.

#### ***Условия продажи.***

Объем данных, доступных Исполнителю ограничен предложениями к продаже, находящимися в открытом доступе, все условия предложений являются типичными, аффилированность в данном случае исключена.

#### ***Изменение цен за период между датами сделки и оценки.***

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, актуальными (близкими по дате предложения) к дате проводимой оценки. Корректировка не требуется.

### ***Корректировка на уторговывание***

Корректировки на уторгование (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле-продаже объектов недвижимости), %<sup>27</sup>

Город, область	Объекты недвижимости								
	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	(3-5)	(8-11)	7	(8-12)	(6-10)	(9-12)	(7-11)	(9-12)	(10-13)
	6	9,5	7	10	8	10,5	9	10,5	11,5

Для цен предложения производственно – складских помещений в Московской области применяется средняя скидка на уторговывание в размере -10,5%.

### **Местоположение**

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и объекта-аналога различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах Свердловской области, отличающихся своей привлекательностью. Поэтому цены сходных объектов скорректированы поправкой на местоположение. В условиях весьма ограниченного предложения земельных участков по рассматриваемому району города поправка осуществлена на основе оценки местоположения объекта-аналога относительно объекта оценки (лучше, немного лучше, равное, не- много хуже, хуже и т.д.) со значением ступени до 50%.

### **Площадь**

Как правило, большие площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения. Поэтому вводится корректировки, рассчитанная по формуле:  $P_s = S * K_s$ ,

где  $P_s$  – коэффициент корректировки на площадь;

$S$  – площадь объекта-аналога, кв.м.;

$K_s$  -поправочный коэффициент на размер площади объекта (Серия «Справочник оценщика» - г. Москва, 2005 год)

$K_s = S_o/S_a$ , где  $S_o$  – площадь оцениваемого объекта оценки, кв.м.;  $S_a$  -площадь оцениваемого объекта-аналога, кв.м.

So/Sa	Ko
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,20
0,86-0,5	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: «Административные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства.

Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2010г.

### **Корректировка на состояние**

<sup>27</sup> СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРД-15 / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", (ООО НЦПО) ", 2014. – 16 с. Раздел 1.4. Скидки на уторгование для недвижимости таблица 1.4.1

Учитывает степень износа оцениваемых помещений. Величина поправки на физическое состояние зданий определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

Согласно данным, приведенным в таблице 8.1.2. сборника, корректирующие коэффициенты по цене предложений для *производственных помещений* составляют: отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (в новом здании) составляет в среднем 0,81.

Физический износ определен методом экспертных оценок на основании консультаций с продавцами объектов недвижимости, а также по фотоматериалам, приведенным на интернет- порталах источников предложения. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости:

**Шкала экспертных оценок  
для определения величины физического износа для объектов недвижимости**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по	80 - 100

\*\*Информационный источник: МОК-Информ: e-mail: [mok@valnet.ru](mailto:mok@valnet.ru) Опубликовано на сайте [www.ValNet.ru](http://www.ValNet.ru).

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

Величина земельного участка по объектам-аналогам, не имеющим информации о величине участка, принята в соответствии с действующими Строительными нормами и правилами (по СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Показатель минимальной плотности застройки принят равный 49%.

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:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

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

$S'_{ai}$  - 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:

$$K = \Delta S'_{i} * C_{3y}$$

где:  $C_{3y}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Средняя стоимость земельного участка пром. Назначения была определена настоящего Отчета и составила 5187 рубля за кв.м.

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен ниже.

Наименование показателя		Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес местоположения		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, Одинцовский район, пос. Часцы,
Общая площадь оцениваемых зданий, кв.м.	$S_{зд}$	15562,3	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Общий размер земли, кв.м.	$S_{3y}$	47202	5000	635	21000	4877	12500
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	$S'$	3,03	3,74	1,54	3,50	1,69	2,78
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'_{i}$	-	-0,71	2,20	-1,96	1,81	-1,09
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	$K$	-	-3696	11422	-10164	9407	-5661



Расчет рыночной стоимости: Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т, кадастровый номер: 50-50-20/103/2006-259.

Рыночный метод							
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).							
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Местоположение, Адрес		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
Рыночная цена	руб. с НДС		77 000 000	22 000 000	520 000 000	150 000 000	250 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	5 268,90	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m2.1_ga_282290256">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m2.1_ga_282290256</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/</a>
Цена за ед. площади	руб/м2		57 635	53 372	86 667	51 867	55 556
<b>Корректировки</b>			( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена	руб/м2		51583,08	47768,07	77566,67	46421,16	49722,22
<b>Право собственности</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.

Дата оценки		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Физические характеристики</b>							
<b>Местоположение</b>		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
<b>Удаленность от МКАД</b>		5 км	8 км	5 км	5 км	9 км	2 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Разрешенное использование</b>		Арматурный цех с пристройкой АБК	Продается производственно-складская база	Производственное помещение	производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Корректировка на площадь.</b>		5 268,90	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Корректировка	%		0,93	0,93	1,00	0,93	0,93
Скорректированная цена	руб/м2		47 972,27р.	44 424,31р.	77 566,67р.	43 171,68р.	46 241,67р.
<b>Состояние</b>		Удовлетворит.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена	руб/м2		37 178,51р.	34 428,84р.	60 114,17р.	33 458,05р.	35 837,29р.
<b>Инженерные коммуникации</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		37 178,51р.	34 428,84р.	60 114,17р.	33 458,05р.	35 837,29р.
<b>Площадь земельного участка</b>		47202	5000	635	21000	4877	12500

Корректировка - Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	руб.		-3696	11422	-10164	9407	-5661
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб/м2</b>		<b>33 482,51р.</b>	<b>45 850,84р.</b>	<b>49 950,17р.</b>	<b>42 865,05р.</b>	<b>30 176,29р.</b>
Среднеарифметическое значение, руб/кв.м			40 464,97р.				
Количество корректировок			3	3	2	3	3
Вес			0,1964	0,1964	0,2142	0,1964	0,1964
<i>Выводы:</i>							
<b>Скорректированная цена</b>			<b>6 575,96р.</b>	<b>9 005,10р.</b>	<b>10 699,33р.</b>	<b>8 418,70р.</b>	<b>5 926,62р.</b>
<b>Цена за ед. общей площади</b>							
Ср. значение	руб/м2 с НДС	40 625,71р.					
<b>Стоимость объекта оценки</b>							
По ср значению	руб. с НДС	214 052 829,71					
<b>Стоимость объект оценки, руб. с НДС</b>		<b>214 052 830р.</b>					
<b>Стоимость а объекта оценки, руб. без НДС</b>		<b>181 400 703р.</b>					

Расчет рыночной стоимости: Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1. Кадастровый номер: 50:20:30:00117:012:0003.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД							
Рыночный метод							
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).							
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Местоположение, Адрес		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
Рыночная цена	руб. с НДС		77 000 000	22 000 000	520 000 000	150 000 000	250 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	1 884,60	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_gotovyy_biznes_416.2284208553">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_gotovyy_biznes_416.2284208553</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/</a>
Цена за ед. площади	руб/м2		57 635	53 372	86 667	51 867	55 556
<b>Корректировки</b>			( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена	руб/м2		51583,08	47768,07	77566,67	46421,16	49722,22
<b>Право собственности</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Дата оценки</b>		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Физические характеристики</b>							
<b>Местоположение</b>		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
<b>Удаленность от МКАД</b>		5 км	8 км	5 км	5 км	9 км	2 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Разрешенное использование</b>		Механический цех	Продается производственно-складская база	Производственное помещение	производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Корректировка на площадь.</b>		1 884,60	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Корректировка	%		0,95	0,93	1,20	1,10	1,20
Скорректированная цена	руб/м2		49 003,93р.	44 424,31р.	93 080,00р.	51 063,28р.	59 666,67р.
<b>Состояние</b>		удовлет.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена	руб/м2		38 223,07р.	34 650,96р.	72 602,40р.	39 829,36р.	46 540,00р.
<b>Инженерные коммуникации</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		38 223,07р.	34 650,96р.	72 602,40р.	39 829,36р.	46 540,00р.
<b>Площадь земельного участка</b>		47202	5000	635	21000	4877	12500



Корректировка - Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	руб.		-3696	11422	-10164	9407	-5661
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб/м2</b>		<b>34 527,07р.</b>	<b>46 072,96р.</b>	<b>62 438,40р.</b>	<b>49 236,36р.</b>	<b>40 879,00р.</b>
Среднеарифметическое значение, руб/кв.м			46 630,76р.				
Количество корректировок			<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Вес			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Выводы:</b>							
<b>Скорректированная цена</b>			<b>6 905,41р.</b>	<b>9 214,59р.</b>	<b>12 487,68р.</b>	<b>9 847,27р.</b>	<b>8 175,80р.</b>
<b>Цена за ед. общей площади</b>							
Ср. значение	руб/м2 с НДС	46 630,76р.					
<b>Стоимость объекта оценки</b>							
По ср значению	руб. с НДС	87 880 323,76					
<b>Стоимость объект оценки, руб. с НДС</b>		<b>87 880 324р.</b>					
<b>Стоимость а объекта оценки, руб. без НДС</b>		<b>74 474 851р.</b>					

Расчет рыночной стоимости: Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1. Кадастровый номер: 50:20:30:01267:001.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД							
Рыночный метод							
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).							
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Местоположение, Адрес		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
Рыночная цена	руб. с НДС		77 000 000	22 000 000	520 000 000	150 000 000	250 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	520,30	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodatsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_4554179_12">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodatsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_4554179_12</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/</a>
Цена за ед. площади	руб/м2		57 635	53 372	86 667	51 867	55 556
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена	руб/м2		51583,08	47768,07	77566,67	46421,16	49722,22
<b>Право собственности</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Дата оценки</b>		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Физические характеристики</b>							
<b>Местоположение</b>		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
<b>Удаленность от МКАД</b>		5 км	8 км	5 км	5 км	9 км	2 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Разрешенное использование</b>		АБК	Продается производственно-складская база	Производственное помещение	производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Корректировка на площадь.</b>		520,30	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Корректировка	%		1,20	0,95	1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена	руб/м2		61 899,70р.	45 379,67р.	96 958,33р.	58 026,45р.	62 152,78р.
<b>Состояние</b>		Удовлетвор.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена	руб/м2		48 281,77р.	35 396,14р.	75 627,50р.	45 260,63р.	48 479,17р.
<b>Инженерные коммуникации</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		48 281,77р.	35 396,14р.	75 627,50р.	45 260,63р.	48 479,17р.
<b>Площадь земельного участка</b>		47202	5000	635	21000	4877	12500

Корректировка - Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	руб.		-3696	11422	-10164	9407	-5661
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб/м2</b>		<b>44 585,77р.</b>	<b>46 818,14р.</b>	<b>65 463,50р.</b>	<b>54 667,63р.</b>	<b>42 818,17р.</b>
Среднеарифметическое значение, руб/кв.м			50 870,64р.				
Количество корректировок			3	3	3	3	3
Вес			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Выводы:</b>							
<b>Скорректированная цена</b>			<b>8 917,15р.</b>	<b>9 363,63р.</b>	<b>13 092,70р.</b>	<b>10 933,53р.</b>	<b>8 563,63р.</b>
<b>Цена за ед. общей площади</b>							
Ср. значение	руб/м2 с НДС	50 870,64р.					
<b>Стоимость объекта оценки</b>							
По ср значению	руб. с НДС	26 467 994,88					
<b>Стоимость объект оценки, руб. с НДС</b>		26 467 995р.					
<b>Стоимость а объекта оценки, руб. без НДС</b>		22 430 504р.					

Расчет рыночной стоимости: Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.. Кадастровый номер: 50:20:30:03309:001.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД							
Рыночный метод							
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).							
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Местоположение, Адрес		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
Рыночная цена	руб. с НДС		77 000 000	22 000 000	520 000 000	150 000 000	250 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	534,00	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/</a>
Цена за ед. площади	руб/м2		57 635	53 372	86 667	51 867	55 556
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена	руб/м2		51583,08	47768,07	77566,67	46421,16	49722,22
<b>Право собственности</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Дата оценки</b>		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Физические характеристики</b>							
<b>Местоположение</b>		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
<b>Удаленность от МКАД</b>		5 км	8 км	5 км	5 км	9 км	2 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Разрешенное использование</b>		Кузнечный цех	Продается производственно-складская база	Производственное помещение	производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Поправка на материал стен</b>		Сэндвич-панели	Кирпич	Кирпич	Сэндвич-панели	Кирпич	Кирпич
Корректировка			0,8	0,8	1	0,8	0,8
Скорректированная цена	руб/м2		41 266,47р.	38 214,46р.	77 566,67р.	37 136,93р.	39 777,78р.
<b>Корректировка на площадь.</b>		534,00	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Корректировка	%		1,20	1,00	1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена	руб/м2		49 519,76р.	38 214,46р.	96 958,33р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Состояние</b>		удовлет.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена	руб/м2		38 625,41р.	29 807,28р.	75 627,50р.	36 208,51р.	38 783,33р.
<b>Инженерные коммуникации</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		38 625,41р.	29 807,28р.	75 627,50р.	36 208,51р.	38 783,33р.

Площадь земельного участка		47202	5000	635	21000	4877	12500
Корректировка - Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	руб.		-3696	11422	-10164	9407	-5661
Скорректированная цена	руб/м2		34 929,41р.	41 229,28р.	65 463,50р.	45 615,51р.	33 122,33р.
Среднеарифметическое значение, руб/кв.м			44 072,01р.				
Количество корректировок			3	2	3	3	3
Вес			0,1964	0,2142	0,1964	0,1964	0,1964
<b>Выводы:</b>							
Скорректированная цена			6 860,14р.	8 831,31р.	12 857,03р.	8 958,89р.	6 505,23р.
Цена за ед. общей площади							
Ср. значение	руб/м2 с НДС	44 012,59р.					
Стоимость объекта оценки							
По ср значению	руб. с НДС	23 502 723,69					
Стоимость объект оценки, руб. с НДС		23 502 724р.					
Стоимость а объекта оценки, руб. без НДС		19 917 562р.					

Расчет рыночной стоимости: Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19. Кадастровый номер: 50:20:30:03878:001.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД							
Рыночный метод							
Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).							
Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Местоположение, Адрес		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
Рыночная цена	руб. с НДС		77 000 000	22 000 000	520 000 000	150 000 000	250 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	6 792,90	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladskaya_bazaodintsovo_455417912</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_gotovyy_biznes_416.2_284208553</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256">https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6000_m_2.1_ga_282290256</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5852632/</a>	<a href="http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/">http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5076904/</a>
Цена за ед. площади	руб/м2		57 635	53 372	86 667	51 867	55 556
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)						
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена	руб/м2		51583,08	47768,07	77566,67	46421,16	49722,22
<b>Право собственности</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.

<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Дата оценки</b>		июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Физические характеристики</b>							
<b>Местоположение</b>		Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8	Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд 32А	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, ул.1-я Вокзальная	Московская область, г. Одинцово, ВНИИССОК	Московская область, г. Одинцово, Железнодорожная улица, 17	Московская область, г. Одинцово, село Немчиновка, Московская улица
<b>Удаленность от МКАД</b>		5 км	8 км	5 км	5 км	9 км	2 км
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Разрешенное использование</b>		Производственный цех	Продается производственно-складская база	Производственное помещение	производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		51 583,08р.	47 768,07р.	77 566,67р.	46 421,16р.	49 722,22р.
<b>Корректировка на площадь.</b>		6 792,90	1 336,00	412,20	6 000,00	2 892,00	4 500,00
Корректировка	%		0,93	0,93	1,00	0,93	0,93
Скорректированная цена	руб/м2		47 972,27р.	44 424,31р.	77 566,67р.	43 171,68р.	46 241,67р.
<b>Состояние</b>		Удовлет.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена	руб/м2		37 418,37р.	34 650,96р.	60 502,00р.	33 673,91р.	36 068,50р.
<b>Инженерные коммуникации</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		37 418,37р.	34 650,96р.	60 502,00р.	33 673,91р.	36 068,50р.

Площадь земельного участка		47202	5000	635	21000	4877	12500
Корректировка - Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	руб.		-3696	11422	-10164	9407	-5661
Скорректированная цена	руб/м2		33 722,37р.	46 072,96р.	50 338,00р.	43 080,91р.	30 407,50р.
Среднеарифметическое значение, руб/кв.м			40 724,35р.				
Количество корректировок			3	3	2	3	3
Вес			0,1964	0,1964	0,2142	0,1964	0,1964
<b>Выводы:</b>							
Скорректированная цена			6 623,07р.	9 048,73р.	10 782,40р.	8 461,09р.	5 972,03р.
Цена за ед. общей площади							
Ср. значение	руб/м2 с НДС	40 887,33р.					
Стоимость объекта оценки							
По ср значению	руб. с НДС	277 743 518,38					
Стоимость объект оценки, руб. с НДС		277 743 518р.					
Стоимость а объекта оценки, руб. без НДС		235 375 863р.					



### **Коэффициент вариации**

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

### **Веса аналогов**

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

$D$  - весовой коэффициент;

$Q$  - общее количество корректировок;

$q$  — количество корректировок аналога;

$p$  — количество аналогов.

*Вывод: Стоимость объектов капитального строительства, полученная в рамках применения сравнительного подхода к оценке на дату оценки без учета НДС составляет:*

п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный номер)	Рыночная стоимость, руб.
			без НДС
1	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	50-50-20/103/2006-259	181 400 703р.
2	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	50:20:30:00117:012:0003	74 474 851р.
3	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	50:20:30:01267:001	22 430 504р.
4	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	50:20:30:03309:001	19 917 562р.
5	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	50:20:30:03878:001	235 375 863р.

### **9.7 Оценка рыночной стоимости ОКС в рамках доходного подхода.**

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

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

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

где:

NOI – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемых улучшений является аренда (сдача в аренду). Оцениваемое здание на дату оценки сдается в аренду. Для определения рыночных арендных ставок, Исполнитель проанализировал рыночные предложения по сдаче в аренду офисных площадей в сопоставимых зданиях, расположенных в месте положения объекта оценки.

Далее Исполнитель произвел расчет потенциальной рыночной арендной ставки для объекта оценки. Расчеты рыночно обоснованной арендной ставки приведены в таблице ниже по тексту Отчета.

Оценщиком при расчетах по определению рыночно обоснованной арендной ставки учтены следующие виды корректировок:

**Передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

**Условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

**Условия продажи.** Объем данных, доступных Исполнителю ограничен предложениями к продаже, находящимися в открытом доступе, все условия предложений являются типичными, аффилированность в данном случае исключена.

**Изменение цен за период между датами сделки и оценки.** Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, актуальными (близкими по дате предложения) к дате проводимой оценки. Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на уторговывание**

*Корректировки на уторгование (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле-продаже объектов недвижимости), %<sup>28</sup>*

Город, область	Объекты недвижимости								
	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	(3-5)	(8-11)	7	(8-12)	(6-10)	(9-12)	(7-11)	(9-12)	(10-13)
	6	9,5	7	10	8	10,5	9	10,5	11,5

<sup>28</sup> СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРД-15 / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", (ООО НЦПО) ", 2014. – 16 с. Раздел 1.4. Скидки на уторгование для недвижимости таблица 1.4.1

Для цен предложения производственно – складских помещений в Московской области применяется средняя скидка на уторговывание в размере -9%.

**Местоположение.** По местоположению отобранные объекты-аналоги несущественно различаются между собой: все они расположены недалеко от объекта оценки. Корректировка не вводилась.

**Корректировка на площадь.** Корректировка не вводилась ввиду того факта, что помещения в аренду могут быть сданы блоками, этажами, комнатами.

**Уровень отделки.** Корректировка не вводилась ввиду того факта, что уровень отделки типичный для производственных помещений.

*Расчет рыночно обоснованной арендной ставки для производственных помещений*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Субъект	Производственные помещения в аренду	Производственные помещения в аренду	Производственные помещения в аренду	Производственные помещения в аренду	Производственные помещения в аренду
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 14 "А"	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, улица Восточная	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Можайское шоссе	Московская область, Одинцовский район, Внуковская улица д. 1, Одинцовский район, Одинцово, Внуковская улица	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Южная улица
Наличие организованного паркинга	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, сдаваемая в аренду, м <sup>2</sup>	5 268,90	215	385	2080	1700
Состояние отделки помещений	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Под чистовую отделку
Арендная ставка с НДС с учетом операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год	—	6 419	4 364	5 000	7 200
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	—				
<b>Внесение корректировок</b>					
Передаваемые права	—	1	1	1	1
Условия финансирования	—	1	1	1	1
Особые условия	—	1	1	1	1
Дата предложения	—	1	1	1	1
Уторгование	—	0,885	0,885	0,885	0,885
Местоположение	—	1	1	1	1
Площадь	—	1	1	1	1
Уровень отделки	—	0,85	0,85	0,85	0,85
Итоговая поправка	—	0,75225	0,75225	0,75225	0,75225
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	—	4 829	3 283	3 761	5 416
Среднеарифметическое значение, руб./ м <sup>2</sup>	4 322				

После всех произведенных корректировок, получен статистический ряд, который характеризуется коэффициентами вариации не превышающим 30%, что позволяет использовать среднюю арифметическую величину в качестве средневзвешенной ставки аренды для оцениваемых площадей.

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника (до уплаты налогов на прибыль) и рыночную ставку капитализации, по которой можно произвести пересчет чистого дохода в рыночную стоимость ОКС.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

#### Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД), т.е. предполагаемого дохода с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов от недвижимости.

Ниже в таблице приведен расширенный диапазон поправок для объекта(ов) оценки [Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер В. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А., Яковлев Д. А., Пономарев А. М., Шегурова Д. А. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014., стр. 27].

*Величина потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате.*

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
Процент незагрузки при сдаче в аренду низкокласных производственно-складских объектов, %	21	12	35

#### Определение величины операционных и эксплуатационных расходов

Эксплуатационные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов (затраты на замену элементов недвижимости, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Постоянные эксплуатационные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Переменные эксплуатационные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей.

Затраты на управление учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. Данное значение принято на основе среднерыночных данных в процентах от ДВД (7%), что подтверждается д.э.н., профессором Грязновой А.Г.19. Расходы на текущий ремонт. При расчете чистого операционного дохода должна быть учтена поправка на замещение быстроизнашивающихся предметов. Такие предметы, как ковровое покрытие, некоторые виды механического оборудования, сантехника должны периодически по мере износа заменяться. Поскольку это обычно крупные единовременные затраты, для стабилизации издержек разумный собственник откроет специальный счет, на который ежегодно будет переводить часть средств в покрытие предстоящих расходов. Причина для создания подобного счета в том, что с износом предметов собственник несет скрытые потери в доходе. Если об этом не заявляется, то ЧОД оказывается завышенным. В расчете стоимости Объекта оценки доходным подходом было учтено, что собственник ежемесячно отчисляет определенную сумму на текущий ремонт по безрисковой ставке доходности, которая определяется далее в пункте расчета ставки капитализации. В результате, через 5 лет на счету накопится сумма, достаточная для проведения ремонта. Прочие расходы составляют 5% ДВД, данное значение принято на основе среднерыночных данных, и также подтверждаются д.э.н., профессором Грязновой А.Г.20.

19 Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией заслуженного деятеля науки д.э.н., профессора Грязновой А.Г, д.э.н., профессора Федотовой М.А., стр. 158

20 Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией заслуженного деятеля науки д.э.н., профессора Грязновой А.Г, д.э.н., профессора Федотовой М.А., стр. 158

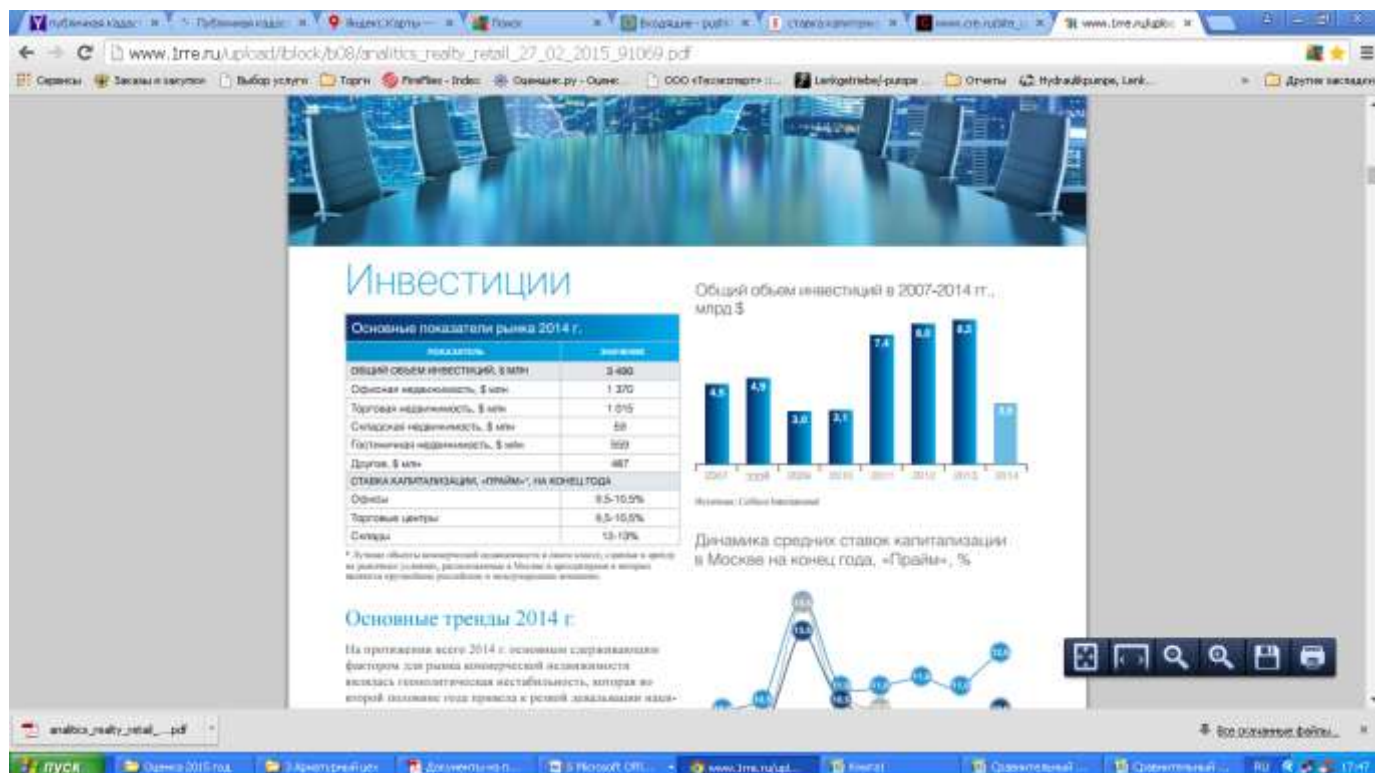
Налог на имущество определяется для объекта недвижимости согласно статье 380 Раздела IX, Главы 30 Налогового Кодекса Российской Федерации. Налоговая ставка устанавливается законом субъекта Российской Федерации и не может превышать 2,2 % от стоимости.

При расчете чистого операционного дохода должна быть учтена поправка на замещение быстроизнашивающихся предметов. Такие предметы, как ковровое покрытие, некоторые виды механического оборудования, сантехника должны периодически по мере износа заменяться. Поскольку это обычно крупные единовременные затраты, для стабилизации издержек разумный собственник откроет специальный счет, на который ежегодно будет переводить часть средств в покрытие предстоящих расходов. Причина для создания подобного счета в том, что с износом предметов собственник несет скрытые потери в доходе. Если об этом не заявляется, то ЧОД оказывается завышенным. По нашим наблюдениям расходы на замещение, как правило, составляют от 5% до 10%, данный показатель подтверждается д.э.н., профессором Грязновой А.Г.21, данная статья расходов берется в прямой зависимости от ДВД (8%).

### Определение ставки капитализации .

В рамках настоящего Отчета, ставка капитализации для объекта оценки принята на основании показателей информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости компании Colliers International,





Источник: [http://www.1rre.ru/upload/iblock/b08/analytics\\_realty\\_retail\\_27\\_02\\_2015\\_91069.pdf](http://www.1rre.ru/upload/iblock/b08/analytics_realty_retail_27_02_2015_91069.pdf), составляет на дату оценки диапазон значений 12-13% для складских помещений. Для расчетов было взято среднее значение из указанных диапазонов, равное 12,5% для складов соответственно.

### Определение рыночной стоимости ОКС в рамках доходного подхода

В соответствии с алгоритмом расчета, рыночная стоимость ОКС, определенная в рамках доходного подхода составляет:

*Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода: Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.*

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Площадь, м <sup>2</sup>	5268,9
Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	4322
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	22 772 186р.
Потери от недозагрузки, %	21,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	17 990 027р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Эффективный валовой доход, руб./год	17 990 027р.
Операционные расходы 8% в год.	8%

Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	1 439 202р.
Чистый операционный доход, руб./год	16 550 825р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Чистый операционный доход, руб./год	16 550 825р.
Ставка капитализации	12,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	132 406 597р.
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	112 208 981р.

*Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода: Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.*

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Площадь, м <sup>2</sup>	1884,6
Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	4322
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	8 145 241р.
Потери от недозагрузки, %	21,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	6 434 741р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Эффективный валовой доход, руб./год	6 434 741р.
Операционные расходы 8% в год.	8%
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	514 779р.
Чистый операционный доход, руб./год	5 919 961р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Чистый операционный доход, руб./год	5 919 961р.
Ставка капитализации	12,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	47 359 690р.
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	40 135 331р.

*Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода: Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.*

Наименование показателя	Значение для административного здания
Площадь, м <sup>2</sup>	520,3
Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	4322
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	2 248 737р.
Потери от недозагрузки, %	21,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	1 776 502р.

Наименование показателя	Значение для административного здания
Эффективный валовой доход, руб./год	1 776 502р.
Операционные расходы 8% в год.	8%
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	142 120р.
Чистый операционный доход, руб./год	1 634 382р.

Наименование показателя	Значение для административного здания
Чистый операционный доход, руб./год	1 634 382р.
Ставка капитализации	12,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	13 075 054р.
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	11 080 554р.

*Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода: Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.*

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Площадь, м <sup>2</sup>	534
Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	4322
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	2 307 948р.
Потери от недозагрузки, %	21,00%

Эффективный валовой доход, руб./год	1 823 279р.
-------------------------------------	-------------

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Эффективный валовой доход, руб./год	1 823 279р.
Операционные расходы 8% в год.	8%
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	145 862р.
Чистый операционный доход, руб./год	1 677 417р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Чистый операционный доход, руб./год	1 677 417р.
Ставка капитализации	12,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	13 419 333р.
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	11 372 316р.

*Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода: Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.*

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Площадь, м <sup>2</sup>	6792,9
Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	4322
Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	29 358 914р.
Потери от недозагрузки, %	21,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	23 193 542р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Эффективный валовой доход, руб./год	23 193 542р.
Операционные расходы 8% в год.	8%
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	1 855 483р.
Чистый операционный доход, руб./год	21 338 059р.

Наименование показателя	Значение для производственных помещений
Чистый операционный доход, руб./год	21 338 059р.
Ставка капитализации	12,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	170 704 468р.
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	144 664 804р.

## 9.8. Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков.

### Характеристика подходов и методов оценки земельных участков

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы (см. рис. 5).

**Сравнительный** подход, который реализуется следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

**Доходный** подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый нормативный метод<sup>29</sup> определения стоимости земли.

<sup>29</sup> «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.



**Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)<sup>30</sup>**



**Выбор и обоснование применяемых подходов оценки**

Суждения Исполнителя по выбору подходов, примененных в расчетном случае приведены ниже.

*Выбор и обоснование подходов к оценке*

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	Затратный подход не применим к оценке земельных участков
Сравнительный подход	Рынок земельных участков под строительство коммерческих объектов в Москве достаточно развит, анализ рыночных данных свидетельствует о возможности отбора сопоставимых аналогов для установления рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж
Доходный подход	<p>Спецификой рынка земельных участков в Москве является нерыночный характер начисления арендной платы за землю (в процентах от кадастровой стоимости), что не позволяет использовать метод капитализации земельной ренты.</p> <p>Метод предполагаемого использования требует введения большого количества допущений и прогнозных величин, которые в условиях экономической неопределенности могут негативным образом сказаться на результате, в части его достоверности</p> <p>Метод остатка не применялся, поскольку специфика объекта оценки уже потребовала применение данного метода для выполнения обратной задачи оценки улучшений ЕОН, включающей оцениваемый ОКС</p>

Источник: анализ ООО «Энсо-Оценка»

<sup>30</sup> Основываясь на положении, что затратный подход к оценке земельных участков не применим, методы оценки земли условно распределены по подходам.

*Вывод: При определении рыночной стоимости объекта оценки Исполнителем применялся единственно возможный подход к оценке: сравнительный. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Доходный подход в части метода остатка или метода предполагаемого использования являются косвенными.*

*Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки, которые наиболее полно отвечают целям и задачам оценки, исходя из имеющейся в его распоряжении информации, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был выбран метод сравнительного анализа продаж.*

### Определение рыночной стоимости прав аренды земельного участка в составе ЕОН методом сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Основные ценообразующие параметры, по которым осуществляется сравнение объекта оценки, с объектами – аналогами, обоснованные выше в разделе «Анализ рынка», следующие:

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- целевое и разрешенное использование земельного участка;
- стадия инвестпроекта (наличие ГПЗУ, наличие разрешения на строительство; ГКЗ и экспертиза; наличие и оплата ТУ);
- площадь планируемой застройки;
- площадь земельного участка;
- наличие построек на участке, предназначенных под снос;
- размер доли города (государства).

Единицами сравнения в данном сегменте рынка выступают удельные цены за единицу площади (м<sup>2</sup>) без учета НДС. В удельные цены вносились корректировки, учитывающие различия по основным ценообразующим параметрам между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определялась как результат осреднения (взвешивания) скорректированных удельных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами или методом парных продаж.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

**Передаваемые права.** Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

По данным «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2013 г.) коэффициент соотношения Право аренды/Право собственности (ПА/ПС) для земельных участков объектов в среднем составляет 0,87.

*Обоснование корректировки на передаваемые права*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Передаваемые имущественные права</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2013 г.)

**Условия финансирования.** В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

**Дата предложения.** Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки. Корректировки не требуются.

#### **Корректировка на уторговывание**

*Корректировки на уторговывание (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле-продаже объектов недвижимости), %<sup>31</sup>*

Город, область	Объекты недвижимости								
	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	(3-5)	(8-11)	7	(8-12)	(6-10)	(9-12)	(7-11)	(9-12)	(10-13)
	6	9,5	7	10	8	10,5	9	10,5	11,5

Для цен предложения производственно – складских помещений в Московской области применяется средняя скидка на уторговывание в размере -9%/

**Местоположение.** По местоположению отобранные объекты-аналоги несущественно отличаются от объекта оценки: все они расположены г. Одинцова в 5-8 км. от МКАДа. Корректировка не вводилась.

**Корректировка на площадь.** Как правило, стоимость больших по площади земельных участков в расчете на единицу площади ниже, чем у меньших по размеру участков, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Поскольку рассматриваемый сегмент рынка крайне неоднороден для проведения необходимого статистического исследования зависимости по данному фактору на основе существующих цен предложения, размер корректировки был рассчитан на основе опубликованных результатов независимого статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>32</sup>.

<sup>31</sup> СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРД-15 / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", (ООО НЦПО) ", 2014. – 16 с. Раздел 1.4. Скидки на уторговывание для недвижимости таблица 1.4.1

<sup>32</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

**Зависимость цены на земельные участки от размера участка**

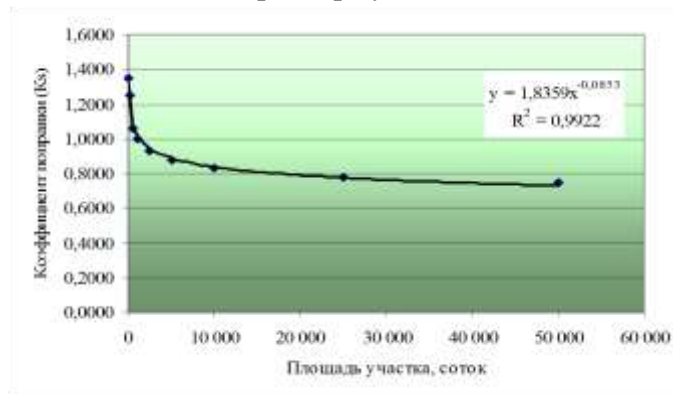


Рис.2

Наиболее точно (коэффициент детерминации 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

$K_s$  – коэффициент стоимости;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

Коэффициент торможения для расчета корректировки на отличие в площади составляет – 0,0853.

Значения корректировки на масштаб для конкретных объектов-аналогов определено из соотношения:

$$(y_0/y_i - 1) \times 100\%,$$

где  $y_0$  и  $y_i$  – предполагаемая удельная стоимость соответственно оцениваемого имущества и объекта-аналога, рассчитанная в соответствии с показанной на рисунке зависимостью.

**Коммуникации.** По данному критерию объект оценки и отобранные аналоги сопоставимы, все они расположены в городской черте и имеют возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям.

Определение рыночной стоимости земельного участка с внесением всех корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 5000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	5 000,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1_8_ga_promnaznacheniya_58000_0126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1_8_ga_promnaznacheniya_58000_0126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_click">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_click</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_36322937_1">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_36322937_1</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574_069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574_069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м <sup>2</sup>	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400



<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		12,36%	14,84%	14,75%	20,64%	22,45%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./м <sup>2</sup>		3 349р.	1 715р.	3 726р.	3 359р.	7 920р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 014р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 478					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>17 389 829</b>					

Источник: расчеты Исполнителя.

**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 856 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	856,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000

Удельная стоимость земельного участка, руб./м <sup>2</sup>	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		29,91%	33,72%	32,67%	39,48%	41,48%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./ м <sup>2</sup>		3 872р.	1 997р.	4 308р.	3 884р.	9 150р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 642р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 021					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>3 442 094</b>					

**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 4773 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субрынок	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	4 773,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000
Удельная стоимость земельного участка,	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400

руб./м <sup>2</sup>						
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		12,08%	14,55%	14,46%	20,34%	22,15%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./м <sup>2</sup>		3 340р.	1 711р.	3 717р.	3 351р.	7 900р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 004р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 469					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>16 558 782</b>					



**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 3304 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субрынок	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	3 304,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000
Удельная стоимость земельного участка,	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400

руб./м <sup>2</sup>						
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		15,68%	18,23%	18,14%	24,20%	26,07%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./м <sup>2</sup>		3 447р.	1 766р.	3 836р.	3 458р.	8 154р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 132р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 581					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>11 830 575</b>					

**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 3615 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субрынок	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	3 615,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000
Удельная стоимость земельного участка,	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400

руб./м <sup>2</sup>						
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		14,79%	17,32%	17,23%	23,25%	25,10%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./м <sup>2</sup>		3 421р.	1 752р.	3 807р.	3 432р.	8 091р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 101р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 553					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>12 844 723</b>					

**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 1243 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 243,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000



Удельная стоимость земельного участка, руб./м <sup>2</sup>	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		25,81%	28,58%	28,49%	35,08%	37,11%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./ м <sup>2</sup>		3 749р.	1 920р.	4 172р.	3 761р.	8 868р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 494р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 894					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>4 840 647</b>					

**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 3776 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субрынок	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	3 776,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000
Удельная стоимость земельного участка,	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400

руб./м <sup>2</sup>						
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		14,36%	16,88%	16,79%	22,79%	24,63%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./м <sup>2</sup>		3 408р.	1 746р.	3 792р.	3 419р.	8 061р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 085р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 540					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>13 366 549</b>					

**Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка: общей площадью 4635 кв.м**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Производственное использование	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	производство, склад	Промышленное
Адрес	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, в черте города	Московская область, Одинцово, ул. Восточная, 25	Московская область, Одинцово, в черте города	
Удаленность от МКАДА	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км	6 км
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	4 635,00	18 000,00	23 200,00	23 000,00	41 200,00	49 000,00
Передаваемые права на земельный участок	право аренда	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие построек на участке	условно свободен	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь имеющихся построек, м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Дата предложения	20.05.2015	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_580000126</a>	<a href="http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq">http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-1287?from=naydidomcom&amp;utm_source=naydidom&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=pay_per_uniq</a>	<a href="http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html">http://odincovo.naydidom.com/search/adpage/330706710.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.12_ga_promnaznacheniya_363229371</a>	<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_574069976</a>
Стоимость предложения, руб.	0	69 000 000	45 000 000	97 000 000	149 000 000	411 600 000

Удельная стоимость земельного участка, руб./м <sup>2</sup>	0	3 833	1 940	4 217	3 617	8 400
<i>Внесение корректировок</i>						
Передаваемые права		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Условия финансирования		1	1	1	1	1
Дата предложения		1	1	1	1	1
Уторгование		-10,64%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Площадь		12,36%	14,84%	14,75%	20,64%	22,45%
Наличие ГПЗУ		1	1	1	1	1
Постройки на участке		1	1	1	1	1
Скорректированное значение удельной стоимости, руб./ м <sup>2</sup>		3 349р.	1 715р.	3 726р.	3 359р.	7 920р.
Коэффициент вариации ряда, %		-17	-57	-7	-16	97
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	4 014р.		не используется			не используется
Скорректированной стоимости, руб./м <sup>2</sup>	3 478					
<b>Стоимость земли (НДС не выделяется), руб.</b>	<b>16 120 371</b>					



**Коэффициент вариации.** Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

### 9.9 Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости ОКС и рыночную стоимость права аренды земельных участков:

*Данные по подходам оценки*

Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:				
№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб., без НДС	Сравнительный подход, руб., без НДС	Доходный подход, руб., без НДС
1	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	619 080	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	935 135	Не применялся	Не применялся
3	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	Не применялся	181 400 703	112 208 981
4	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	Не применялся	74 474 851	40 135 331
5	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	3 844 366	Не применялся	Не применялся
6	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	293 475	Не применялся	Не применялся
7	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	Не применялся	22 430 504	11 080 554

8	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	Не применялся	19 917 562	11 372 316
9	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	Не применялся	235 375 863	144 664 804
10	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	17 389 829	Не применялся
11	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	17 389 829	Не применялся
12	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	17 389 829	Не применялся
13	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	Не применялся	3 442 094	Не применялся
14	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	Не применялся	16 558 782	Не применялся
15	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	Не применялся	11 830 575	Не применялся
16	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	Не применялся	12 844 723	Не применялся
17	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	Не применялся	4 840 647	Не применялся
18	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	Не применялся	13 366 549	Не применялся

19	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	17 389 829	Не применялся
20	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	Не применялся	17 389 829	Не применялся
21	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	Не применялся	16 120 371	Не применялся

Источник: расчеты Исполнителя

При определении рыночной стоимости объекта оценки № 3,4,7,8,9, были использованы два подхода: сравнительный и доходный. Затратный подход обоснованно не применялся.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, чаще всего не совпадают. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Обоснование весов примененных подходов выполнено методом субъективного взвешивания и приведено в табличной форме ниже.

\ Обоснование весов подходов

Наименование	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	Баллы		
Подход применялся	Да	Да	Нет
Достоверность информации	50	50	0
Полнота информации	60	40	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	40	60	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	40	60	0
Допущения, принятые в расчетах	60	40	0
Итого суммы баллов	300	300	0
Сумма баллов всех подходов	600		
Вес подхода, %	50,00%	50,00%	0,00%

Источник: расчеты ООО «Энсо-Оценка»

В соответствии с проведенным выше анализом, а также ввиду достаточно близкой сходимости полученных результатов по подходам принято решение придать равные веса значениям, полученным в рамках применения возможных подходов к оценке Объекта оценки.

Расчет согласования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже:

*Расчет согласованной итоговой стоимости*

Рыночная стоимость ОКС, руб. без НДС		
	Наименование объекта оценки	
1	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	<b>619 080р.</b>
2	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	<b>935 135р.</b>
3	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	<b>146 804 842р.</b>
4	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	<b>57 305 091р.</b>
5	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	<b>3 844 366р.</b>
6	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	<b>293 475р.</b>
7	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	<b>16 755 529р.</b>
8	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	<b>15 644 939р.</b>
9	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	<b>190 020 334р.</b>
<b>Рыночная стоимость право аренды земельных участков, руб. (НДС не облагается)</b>		
1	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
2	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
3	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
4	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м.	<b>3 442 094р.</b>
5	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м.	<b>16 558 782р.</b>

6	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м.	<b>11 830 575р.</b>
7	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м.	<b>12 844 723р.</b>
8	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м.	<b>4 840 647р.</b>
9	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м.	<b>13 366 549р.</b>
10	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
11	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м.	<b>17 389 829р.</b>
12	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м.	<b>16 120 371р.</b>
	<b>ИТОГО общая стоимость недвижимого комплекса: руб. (НДС не облагается)</b>	<b>598 175 677р.</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ПОДПИСЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с Договором № 11 на оказание услуг по оценке от 22 октября 2014 года ООО «ЭНСО-Оценка» выполнена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса - ООО "Одинцовский машиностроительный завод", расположенные по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8.

*Оценка проведена по состоянию на 25 июня 2015 года.*

Оценка Объекта произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

Развернутая характеристика Объекта приведена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки стоимость оцениваемого объекта составляет:

<b>Рыночная стоимость ОКС, руб. без НДС</b>		
	Наименование объекта оценки	
1	Нежилое здание: Проходная (диспетчерская), 1-этажный, общая площадь 59,6 кв.м., инв.№ 7626, литер М	<b>619 080р.</b>
2	Нежилое здание: Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общая площадь 132,3кв.м., инв.№ 7626, литер Р.	<b>935 135р.</b>
3	Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,9 кв.м., инв. № 173:054-10158, литер Т1,Т.	<b>146 804 842р.</b>
4	Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв.м., этаж 1.	<b>57 305 091р.</b>
5	Нежилое здание: котельная, 2-этажное, общая площадь 369,7 кв.м., инв.№ 7626, литер Ж, Ж1, Ж2, Ж3.	<b>3 844 366р.</b>
6	Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, литер Д.	<b>293 475р.</b>
7	Административное здание, общая площадь 520,30 кв.м., инв.№ 7626, литер Б20, объект № 1.	<b>16 755 529р.</b>
8	Здание: кузнечный цех, общая площадь 534 кв.м., инв.№ 7626, литер Ч.	<b>15 644 939р.</b>
9	Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792, 90 кв.м., инв.№ 7626, литер Б19.	<b>190 020 334р.</b>



<b>Рыночная стоимость право аренды земельных участков, руб. (НДС не облагается)</b>	
1	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м. <b>17 389 829р.</b>
2	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м. <b>17 389 829р.</b>
3	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м. <b>17 389 829р.</b>
4	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 856 кв.м. <b>3 442 094р.</b>
5	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4773 кв.м. <b>16 558 782р.</b>
6	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3304 кв.м. <b>11 830 575р.</b>
7	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3615 кв.м. <b>12 844 723р.</b>
8	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 1243 кв.м. <b>4 840 647р.</b>
9	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 3776 кв.м. <b>13 366 549р.</b>
10	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м. <b>17 389 829р.</b>
11	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 5000 кв.м. <b>17 389 829р.</b>
12	Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для производственных целей, общей площадью 4635 кв.м. <b>16 120 371р.</b>
	<b>ИТОГО общая стоимость недвижимого комплекса: руб. (НДС не облагается) 598 175 677р.</b>

С уважением,  
 Генеральный директор ООО «ЭНСО-Оценка» \_\_\_\_\_ М.А. Неустроева

Оценщик \_\_\_\_\_ Пушкин С.А.

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные акты:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
4. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
5. Федеральный закон от 25.10.2001г. № 137-ФЗ "О введении Земельного кодекса Российской Федерации";

### Стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 256;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 255;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 254;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Стандарты и Правила оценочной деятельности обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СРО "СВОД", утверждены Правлением НП "МСО" , Протокол № 3 от 03.11.2006 года.

### Научная литература:

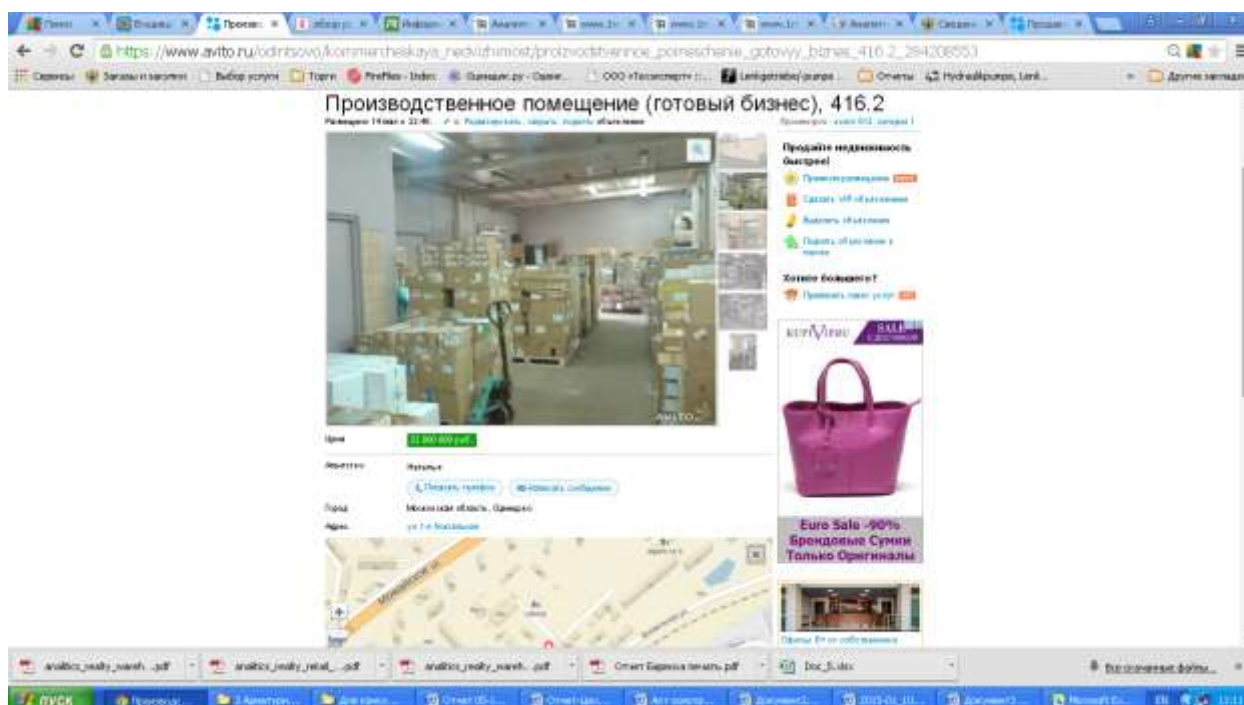
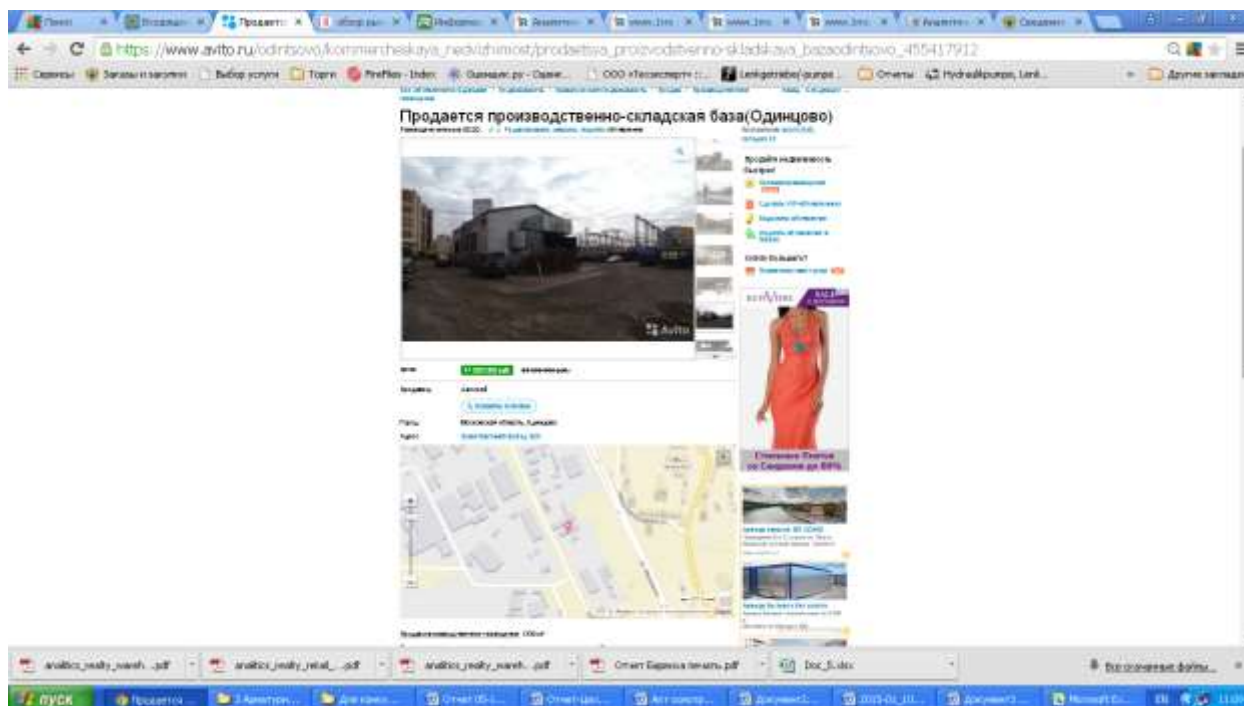
1. "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
2. "Управление коммерческой недвижимостью": учебник/ кол.авторов; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
3. "Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью": С.П.Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;

### Информационно-аналитические материалы:

1. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.03.2002 г. №568-р;
2. <http://www.valnet.ru/> - Портал по оценочной деятельности;
3. <http://www.appraiser.ru/> - Портал "Appraiser.ru" - Вестник оценщика;
4. Интернет портал [www. Avito.ru](http://www.Avito.ru).

## РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### Аналоги:



Зак. участок про... Рунть ленв Обл... Продажа помещ... Предлагаю купит... Продам помеща... Продажа помеща... Продаются помещ... Производство...


https://www.avito.ru/odritsovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy\_kompleks\_6000\_m\_2\_1\_og\_282290256

Сервисы Заказы и закупки Выбор услуги Торги Яндекс - Индекс Оценки.ру - Оценк... ООО «Текстолерт» LLC Linktrapeze/pump... Оценки Hydral/pumps, Lenk... Другие закладки

Все объявления в Омске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственно-складские Нова Складские...

### Производственно-складской комплекс 6000 м<sup>2</sup> 2,1 га

Размещено 17.05.2018 в 14:04 / в Размещено, сразу после объявления



**Продать недвижимость быстрее!**

- ✓ Проверенная информация
- ✓ Самые выгодные условия
- ✓ Быстрая сделка
- ✓ Гарантия безопасности сделки

**Хотите больше?**

- ✓ Проверить цену услуг

**Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни**

Узнайте больше сейчас

Domofond.ru

Цена: 550 000 000 руб.

Адрес: Рава на Авио с апреля 2011

Категория: Коммерц

Получить телефон Показать описание

Город: Московская область, Омское

Адрес: [скрыт]

Продам производственно-складские помещения 6000 м<sup>2</sup>

Продается многофункциональный производственно-складской комплекс в пос. ВНИИССОБ, в 3 км от МКАДа и в 11 км от МКАД по Московской, Московку можно дойти пешком от МКАД в Монино. Общее площадь земельного участка – 2,1 га. Объект состоит из производственно-складских, офисных и вспомогательных зданий – 8 000 кв. м. Функциональная площадь – 2 600 кв. м., офисная площадь – 700 кв. м., складские и вспомогательные площади – 2 700 кв. м., Система вентиляции, трансформаторная подстанция 500 кВт, тепловая станция электрической.

Теплые классы в аренду! 75 кв.м. в месяц! Скидка 50% на аренду! Только для юр. лиц!


https://www.avito.ru/odritsovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_potreschenie\_1800\_m\_518158331

Сервисы Заказы и закупки Выбор услуги Торги Яндекс - Индекс Оценки.ру - Оценк... ООО «Текстолерт» LLC Linktrapeze/pump... Оценки Hydral/pumps, Lenk... Другие закладки

Все объявления в Омске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственно-складские Нова Складские...

### Производственное помещение, 1800 м<sup>2</sup>

Размещено 17 апреля в 14:04 / в Размещено, сразу после объявления



**Продать недвижимость быстрее!**

- ✓ Проверенная информация
- ✓ Самые выгодные условия
- ✓ Быстрая сделка
- ✓ Гарантия безопасности сделки

**Хотите больше?**

- ✓ Проверить цену услуг

купить VITRUO SALE! до 31.05.2018

Евро Sale! 60% скидка! Москва! Только 2014!

Цена: 14 800 000 руб.

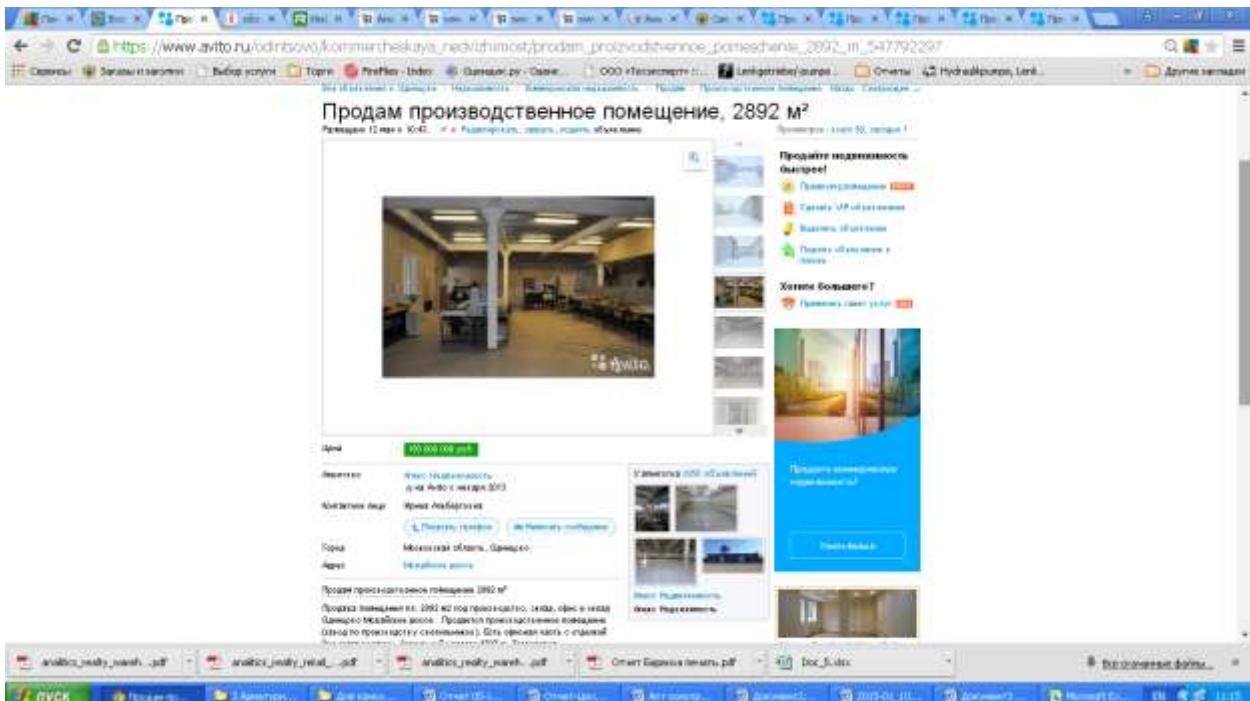
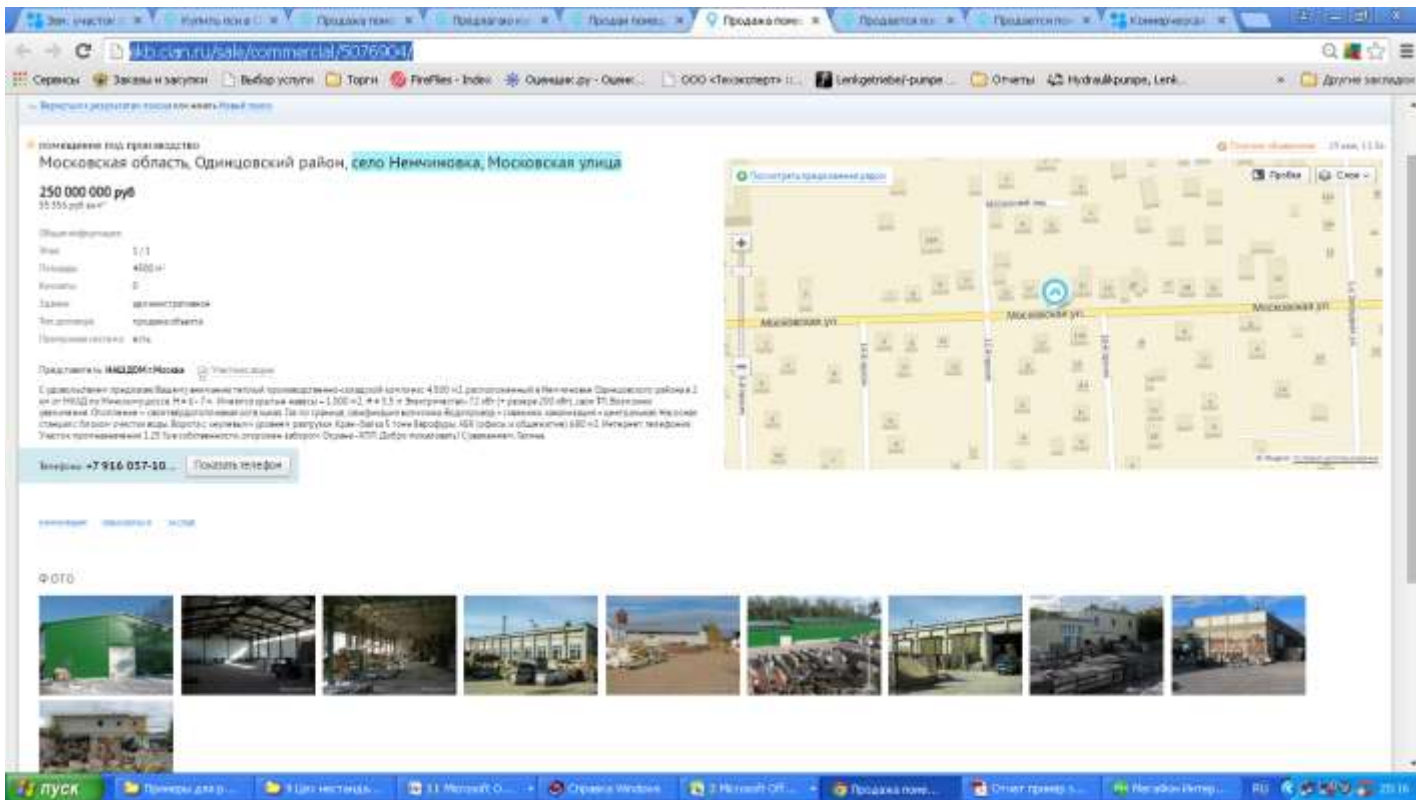
Адрес: Тарасов

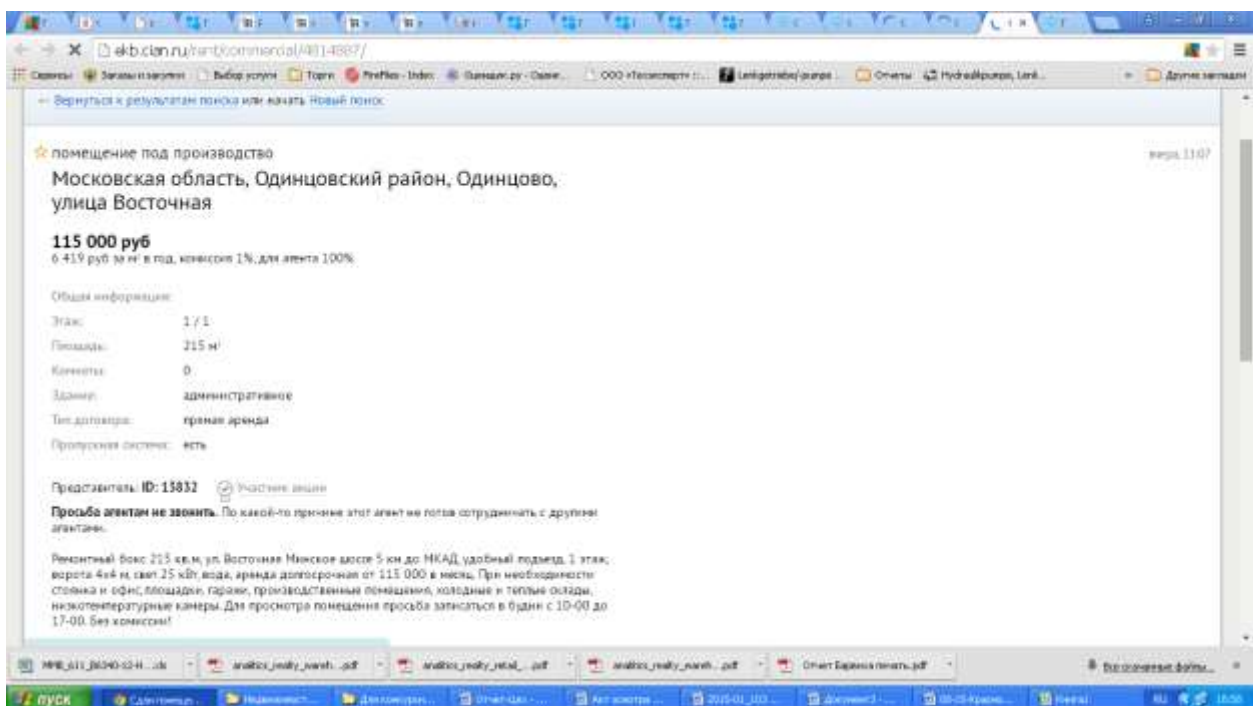
Получить телефон Показать описание

Город: Московская область, Омское

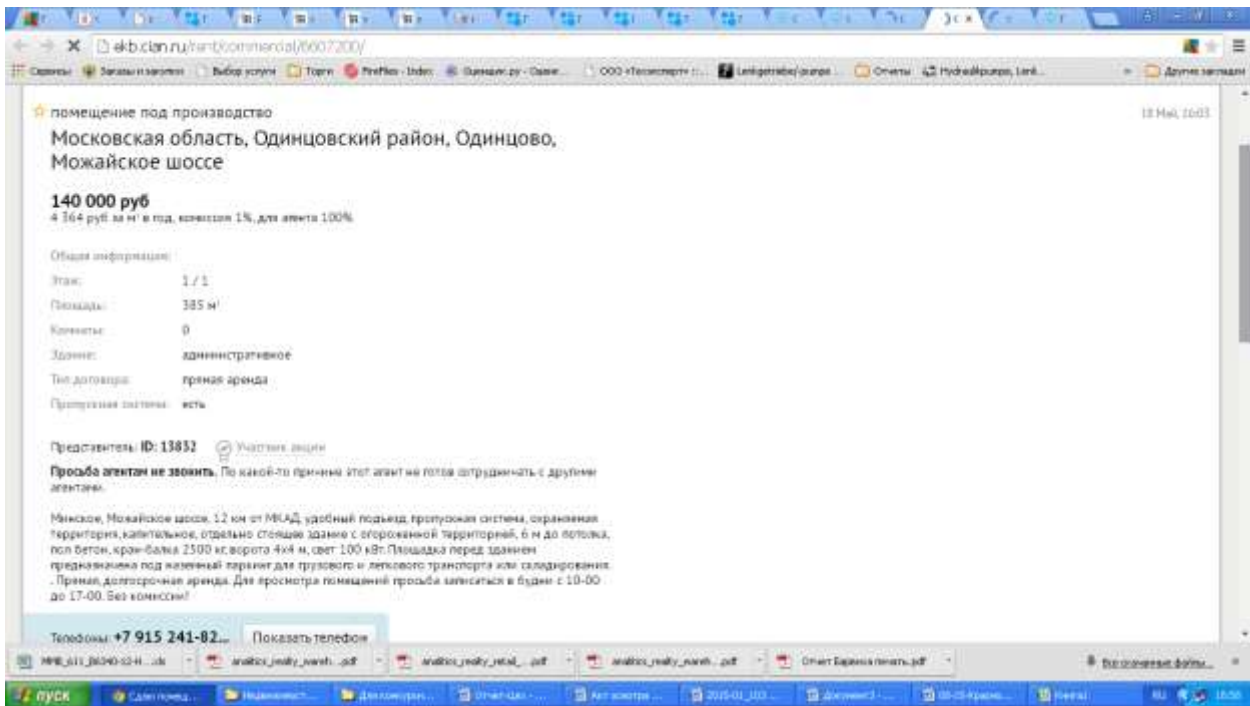
Адрес: [скрыт]





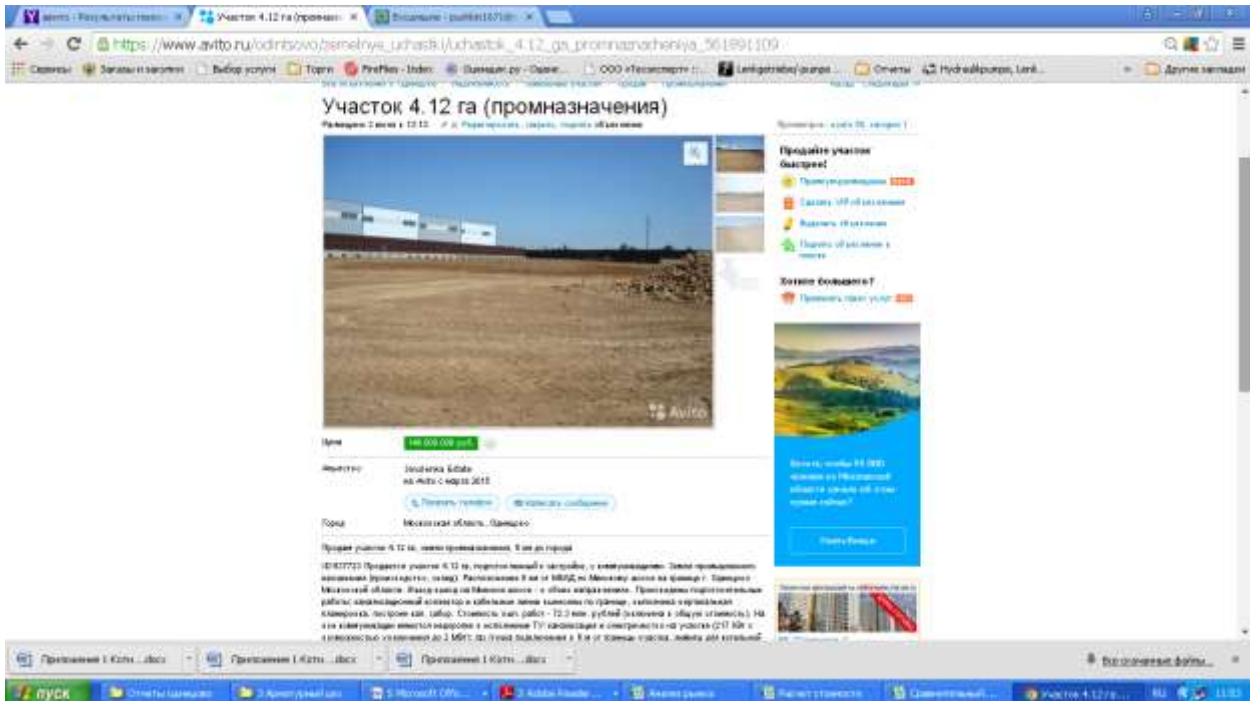









**Аналоги земельных участков.**



Участок 1.8 га (промназначения)  
 Площадь 29 соток в 81 кв. м. | Район: Москва, Юго-Восточный административный округ



**Цена:** 45 000 000 руб.

**Адрес:** Московская область, Давыдовский район, с/пос. Давыдовское, д. 18

**Назначение:** Земельный участок для размещения объектов складского назначения


**Площадь:** 1.8 га (земельный участок), 29 соток (общая площадь)

**Удаленность от МКАД:** 18 км

**Инфраструктура:** Наличие объектов складского назначения, возможность размещения объектов складского назначения

**Хотите больше?** Показать еще фото

45,000,000 руб. | USD | EUR



**ID:** 1267

**Назначение участка:** участок для размещения складского строительства

**Стоимость:** 45,000,000 руб.

**Цена, Га:** 18,186,952 руб.

**Площадь:** 2.32 Га

**Расположение:** Россия, Москва и Московская обл., Давыдовское

**Направление:** Москва

**Удаленность:** 6 км от МКАД

**Рельеф:** ровный

**Наличие леса:** нет

**Непосредственные окружения:** торговля

**Транспортная доступность:**

- Автомобилем: в 5 км от транспортной развязки
- По воде: нет
- Жд транспортом: нет

**Вед. права:** собственность

**Вид разрешенного использования:** Под размещение комплекса по производству, сборке и сервисному обслуживанию транспортных и других автомобилей

**Собствен. Сергей**  
 +7 (495) 374-65-24  
 s.sobolev@ensio.ru  
 все объекты брокера >  
 страница брокера >

**Свяжитесь с брокером**

Ваше имя\*  
 Введите имя

Ваш e-mail\*  
 Введите e-mail

Сообщение\*  
 100 символов максимум

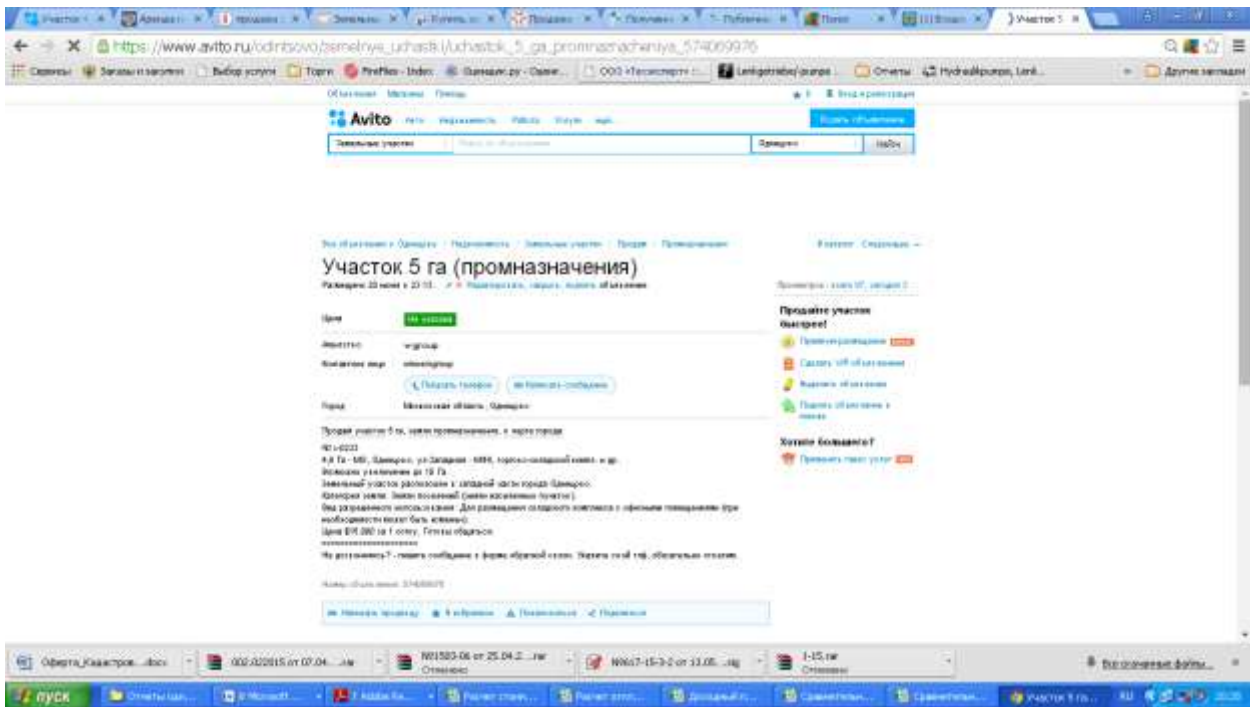
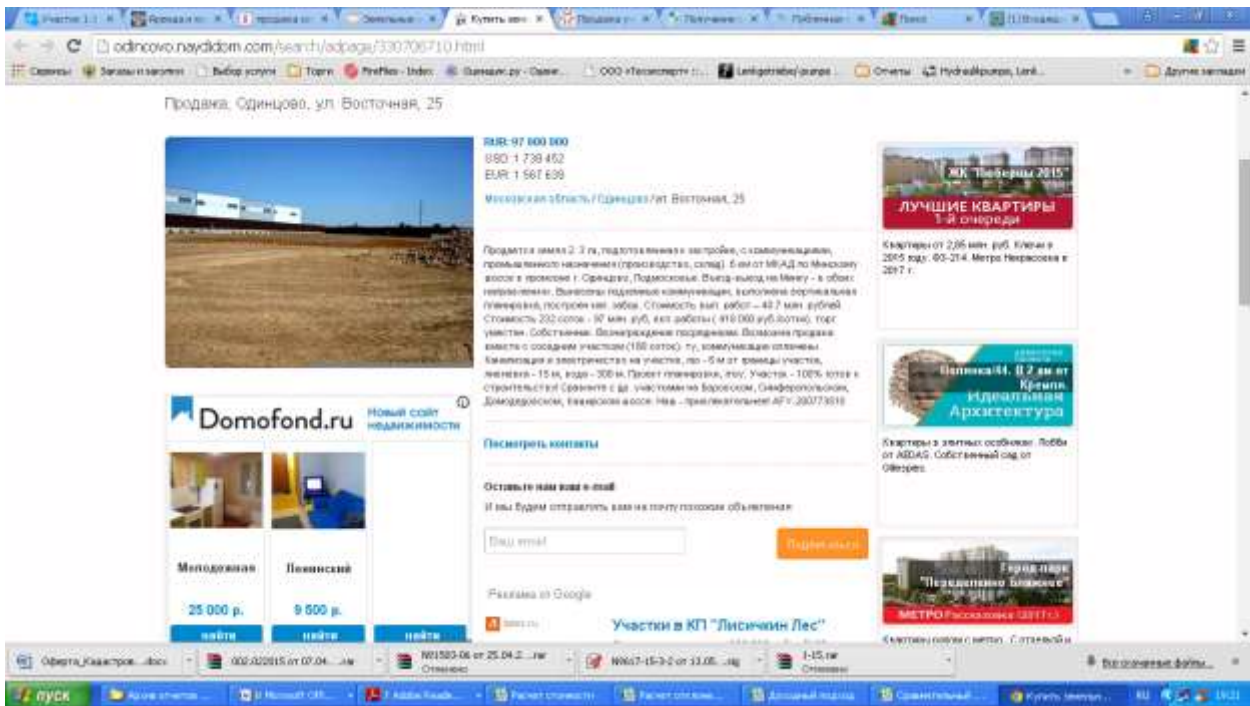
Введите символы с картинки\*

Отправить

**Трудовые ресурсы**

Город	Удельный	Нас. пункт.
Давыдовское	1	140
Москва	6	12100

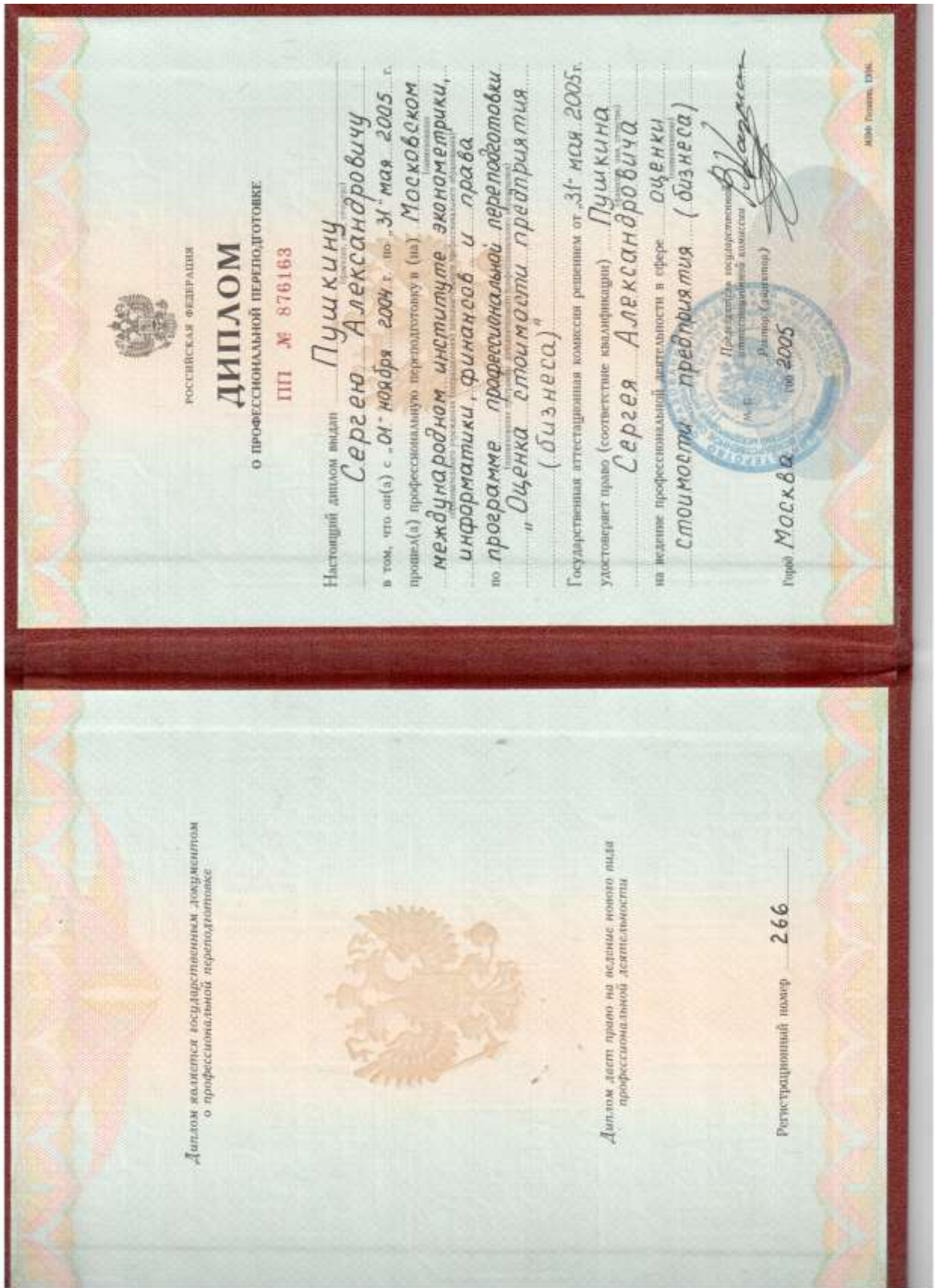




## Документы Исполнителя















ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141000, Московская область, с. Мытищи, Шарниновский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru  
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ № 3517 56, П. № 3517 56

У 0017120

<b>ПОЛИС</b> обязательного страхования ответственности оценщика		№ 660 00	ОО-0017120/15
		Дата выдачи: 25.06.2015г.	
		Место выдачи: г. Екатеринбург	
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «24» июня 2015 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от «27» августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Пушкин Сергей Александрович		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим договором и Правилами страхования является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются все противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек		
По договору в целом	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек		
По одному страховому случаю	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не применяется.		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,1%		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	3000 (Три тысячи) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	единовременно		
Страховая премия поступила	25.06.2015г. кв. 0076131		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «28» июня 2015г. по «27» июня 2016г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>	нет		
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила 2. Заявление на страхование от «24» июня 2015 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p> <p>Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (Адрес 620075, г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, д. 10, оф. 8/07) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложенных к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Директор Екатеринбургского филиала			<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>
	/О.Ю. Гилева/		
МП			БП подпись
На основании Лицензии № 3517-00/18-1 от «20» марта 2015г.			







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 27.06.2013 г.

№ 09

Общество с ограниченной ответственностью  
«ЭНСО-ОЦЕНКА»

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.





**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1486EE40R1477  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):**  
**ООО «ЭНСО-ОЦЕНКА»**

**Адрес места нахождения на основании Устава:**  
**620107, г. Екатеринбург, ул. Готвальда, 12а**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
30 000 000 руб. 00 коп. <i>(тридцать миллионов рублей)</i>	11 700 руб. 00 коп. <i>(одиннадцать тысяч семьсот рублей)</i>
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,039</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «26» сентября 2014 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «19» сентября 2014 г. по «18» сентября 2015 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма

страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (один миллион рублей 00 копеек).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»


Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 /А.В. Юрицева/

М.П.

 Места выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 19/09/2014 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«24» июня 2014г.

№ 495

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### НЕУСТРОЕВА МАРИНА АЛЕКСАНДРОВНА

Пермский край, г. Пермь  
Паспорт 57-13 №064142 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю  
в Индустриальном районе гор. Перми 27.06.2013г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Лушников, д/л 112, тел. (343) 389-87-38*





ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ  
ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ЮГОРИЯ»

620014 г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 19, оф. 508  
Тел.: (343) 351-07-23, факс: (343) 351-07-24  
mail@ekfb.usck.ru

**ПОЛИС № 87-000064-17/14  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Екатеринбург

«10» июня 2014 г.

**Страхователь:** Неустроева Марина Александровна

Адрес: 620026, г.Екатеринбург, ул. Тверитина, 34/3-156

Паспортные данные: 5713 № 064142, выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Индустриальном районе города Перми 27 июня 2013 г.

**Объект страхования:**

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателю при осуществлении оценочной деятельности (за исключением деятельности по определению кадастровой стоимости).

**Страховой случай:**

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

**Страховая сумма:** 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.

По настоящему Договору франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**Срок действия договора страхования:** с «11» июня 2014 года по «10» июня 2015 года

**Страховая премия:** 1 000,00 (Одна тысяча) рублей 00 копеек, и поступила на расчетный счет Страховщика «10» июня 2014г. прих. 224447

**Подписи сторон:**

<b>СТРАХОВЩИК:</b> Директор ЕФ ОАО «ГСК «Югория» Ю.В. Самусенко	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Неустроева Марина Александровна <i>Неустроева</i> М.А. Неустроева
М.П.	Б.П.



**Документы Заказчика:**

1. Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

**Договора аренды на земельные участки.**

**Дополнительное соглашение**

к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1387 общей площадью **5000** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:31, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

1. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012



№ 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>499527.60</b>	<b>124881.90</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>549 463,20</b>	<b>137 365,80</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Муниципальное образование  
«Одинцовский муниципальный район  
Московской области»  
Председатель Комитета по управлению

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Одинцовский  
машиностроительный завод»  
Конкурсный управляющий

муниципальным имуществом

\_\_\_\_\_ Д.В. Гинтов

М.П.

\_\_\_\_\_ М.В.  
Перетятько М.П.

### Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетятько Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1388 общей площадью **5000** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:29, расположенного по адресу: Московская область,

Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

1. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>499527.60</b>	<b>124881.90</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>549 463,20</b>	<b>137 365,80</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Муниципальное образование  
«Одинцовский муниципальный район  
Московской области»  
Председатель Комитета по управлению  
муниципальным имуществом

\_\_\_\_\_ Д.В. Гинтов

М.П.

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Одинцовский  
машиностроительный завод»

Конкурсный управляющий

\_\_\_\_\_ М.В.  
Перетьяко М.П.

### Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.02.2004 № 1389 общей площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:30, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

1. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года** арендная плата составляет:



Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>499527.60</b>	<b>124881.90</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>549 463,20</b>	<b>137 365,80</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетягко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2471 общей площадью **856** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:12, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

2. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	856	<b>85519.13</b>	<b>21379.78</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от

02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	856	<b>94 068,10</b>	<b>23 517,02</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с

АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.»

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **Дополнительное соглашение**

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2472

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН

5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетягко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 25.11.2002 № 2472 общей площадью **4773** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:16, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

3. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	4773	<b>476849.05</b>	<b>119212.26</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	4773	<b>524 517,57</b>	<b>131 129,39</b>



3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.»

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/133, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетягко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2473 общей площадью **3304** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:10, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

4. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	3304	<b>330087.84</b>	<b>82521.96</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	3304	<b>363 085,28</b>	<b>90 771,32</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.»

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/133, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2474 общей площадью **3615** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:19, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

1. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:



Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
58.22	1.1	1	1.56	3615	361158.45	90289.61

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
64,04	1.1	1	1.56	3615	397 261,89	99 315,47

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд),

коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.».

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2475 общей площадью **1243** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:13, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	1243	<b>124182.56</b>	<b>31045.64</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	1243	<b>136 596,55</b>	<b>34 149,14</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в

другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.».

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Муниципальное образование  
«Одинцовский муниципальный район  
Московской области»  
Председатель Комитета по управлению  
муниципальным имуществом

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Одинцовский  
машиностроительный завод»  
Конкурсный управляющий

\_\_\_\_\_ Д.В. Гинтов

М.П.

\_\_\_\_\_ М.В.  
ПеретьякоМ.П.



**Дополнительное соглашение**

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/133, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2476 общей площадью **3776** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:32, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

1. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	3776	<b>377243.24</b>	<b>94310.81</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	3776	<b>414 954,61</b>	<b>103 738,65</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в

другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.».

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Муниципальное образование  
«Одинцовский муниципальный район  
Московской области»  
Председатель Комитета по управлению  
муниципальным имуществом

\_\_\_\_\_ Д.В. Гинтов

М.П.

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Одинцовский  
машиностроительный завод»  
Конкурсный управляющий

\_\_\_\_\_ М.В.  
ПеретьякоМ.П.

**Дополнительное соглашение**

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/133, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2477 общей площадью **5000** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:18, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

5. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>499527.60</b>	<b>124881.90</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>549 463,20</b>	<b>137 365,80</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд),



коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.».

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Дополнительное соглашение

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2478 общей площадью **5000** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:17, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

б. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>58.22</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>499527.60</b>	<b>124881.90</b>

2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	5000	<b>549 463,20</b>	<b>137 365,80</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

7. 4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:  
 «3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории

муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.».

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Дополнительное соглашение**

к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479

Город Одинцово Московской области

«01» сентября 2014 года

От имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», Свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований от 29.12.2005 № RU 50511000, выдано Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу в Московской области, адрес месторасположения органов местного самоуправления муниципального образования: 143000, Россия, Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28, **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области**, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Гинтова Дениса Валентиновича, действующего на основании Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 06.08.2014 № 733-рк, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 10.02.2012 № 30/13, ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 05.09.2002 серии 50 № 004377572 выдано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод»**, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.09.2002 серия 50 № 004377700, ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, КПП 503201001, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, в лице конкурсного управляющего Перетягтько Максима Валерьевича, действующего на основании Решения арбитражного суда Московской области от 10.04.2014 по делу № А41-50843/13, с другой стороны, в дальнейшем именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.02.2009 № 2479 общей площадью **4635** кв.м, с кадастровым номером 50:20:0030109:14, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, о нижеследующем:

1. На основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 26.12.2012 № 203/2012-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2013 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 с **1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
58.22	1.1	1	1.56	4635	463062.09	115765.52



2. С **01.01.2014** на основании закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», закона Московской области от 02.10.2013 № 116/2013-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2014 год», решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32, арендная плата составляет:

Аб	Кд	Пкд	Км	S (площадь, кв.м)	Арендная плата в год (руб.)	Арендная плата в квартал (руб.)
<b>64,04</b>	1.1	1	1.56	4635	<b>509 352,39</b>	<b>127 338,10</b>

3. Арендная плата перечисляется *ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала*, по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (КУМИ Администрации Одинцовского муниципального района), ИНН 5032000299, КПП 503201001, р/сч 40101810600000010102 в Отделении 1 Москва, БИК 044583001, ОКТМО 46641101, КБК 080 1 11 05013 10 0000 120.**

4. Пункт 3.1. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за Участок устанавливается в соответствии с нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен СТОРОНАМИ в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала».

5. Пункт 3.5. раздела 3 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Размер арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате АРЕНДАТОРОМ в каждом случае, установленном настоящим пунктом, без согласования с АРЕНДАТОРОМ и без внесения изменений или дополнений в настоящий Договор путем направления соответствующего уведомления АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в договоре.

СТОРОНЫ считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (Аб), а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об

изменении административно – территориального устройства Московской области, коэффициента деятельности (Кд), корректирующего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км), перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, и в иных случаях установленных нормативно правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления».

6. Пункт 6.1. раздела 6 Договора изложить в следующей редакции:

«6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 3.5. раздела 3 настоящего Договора.».

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у СТОРОН, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Документы, устанавливающие права собственности.**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**Московская областная регистрационная палата**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** "23" марта 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи от 20.01.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ОГРН 1025004061257, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 004377700, выдан 25.09.2002г. Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, ОКПО 59370100, ИНН 5032081481

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание:проходная (диспетчерская), 1 - этажный, общая площадь 59,60кв.м, инв.№ 7626, лит. М

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:20:30:02425:003

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" марта 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/20-20/2004-398

**Регистратор** Мартиросова Р. В.

  
(подпись)



Серия 50 АЖ № 077116 \*

© В.Т.Граф - МОСКОВСКИЙ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 августа 2008

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:241:002:000029570:0004

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Проходная (диспетчерская)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Можайское
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 59.6, кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: технические данные по состоянию на 21 августа 2008

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(подпись)

Д. Ю. Шуянцева  
(инициалы, фамилия)

Т. В. Висягина  
(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимости)

Лист № 2 Всего листов 2

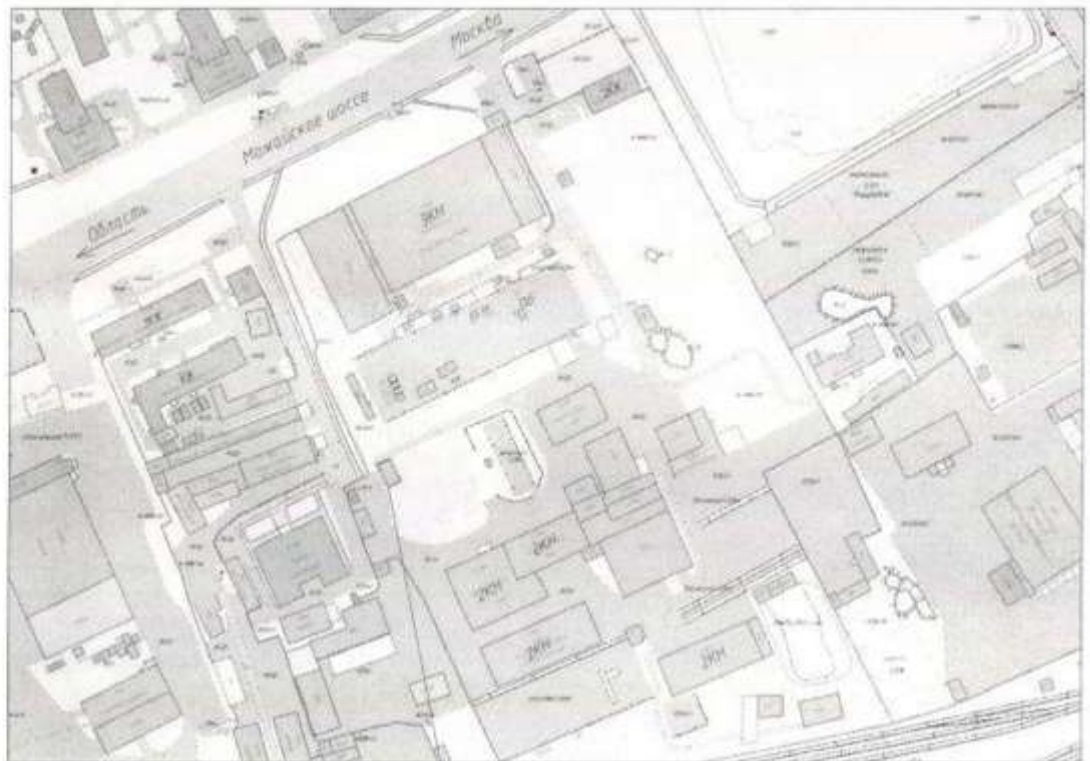
Кадастровый номер

Инвентарный номер

46/24/002/002029570/0004

И ранее присвоенный учетный номер

2 Ситуационный план недвижимого имущества



Лист Е

Масштаб 1:500

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)



Д.В. Шумилов  
(инициалы, фамилия)

Т.В. Васильева  
(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

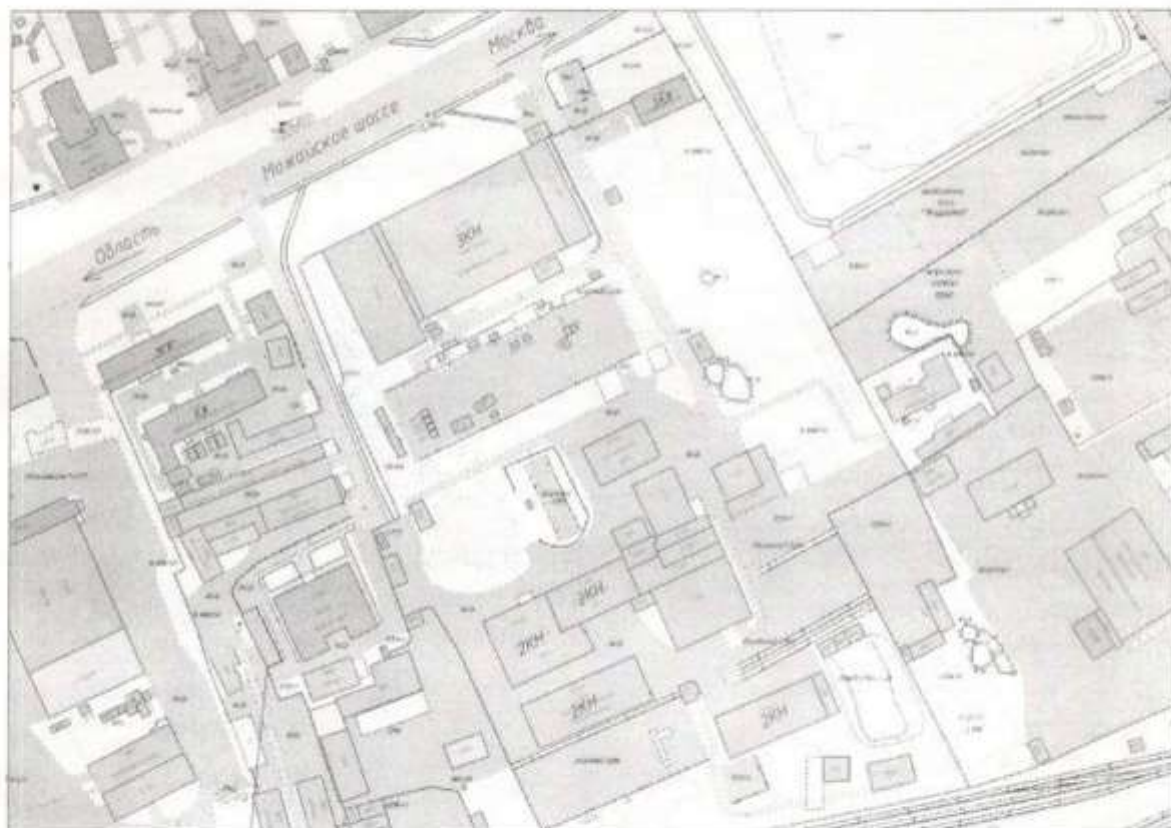
Кадастровый номер:

Идентификационный номер:

(ранее присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план недвижимого имущества

48-24/1007/000029570/0005



Лит. Ж

Масштаб 1:500

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)



Д.В. Шумцев  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Вязкина  
(инициалы, фамилия)

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**Московская областная регистрационная палата**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "23" марта 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи от 20.01.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ОГРН 1025004061257, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 004377700, выдан 25.09.2002г. Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, ОКПО 59370100, ИНН 5032081481

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание: трансформаторная подстанция, 1 - этажное, общая площадь 132,30кв.м, инв.№ 7626, лит. Р

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:20:30:02425:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" марта 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/20-20/2004-397

**Регистратор** Мартиросова Р. В.



*Р.В. Мартиросова*  
(подпись)

**Серия 50 АЖ № 077115 \***

Ф. В. Т. Г. 66 - МОСКОВСКАЯ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

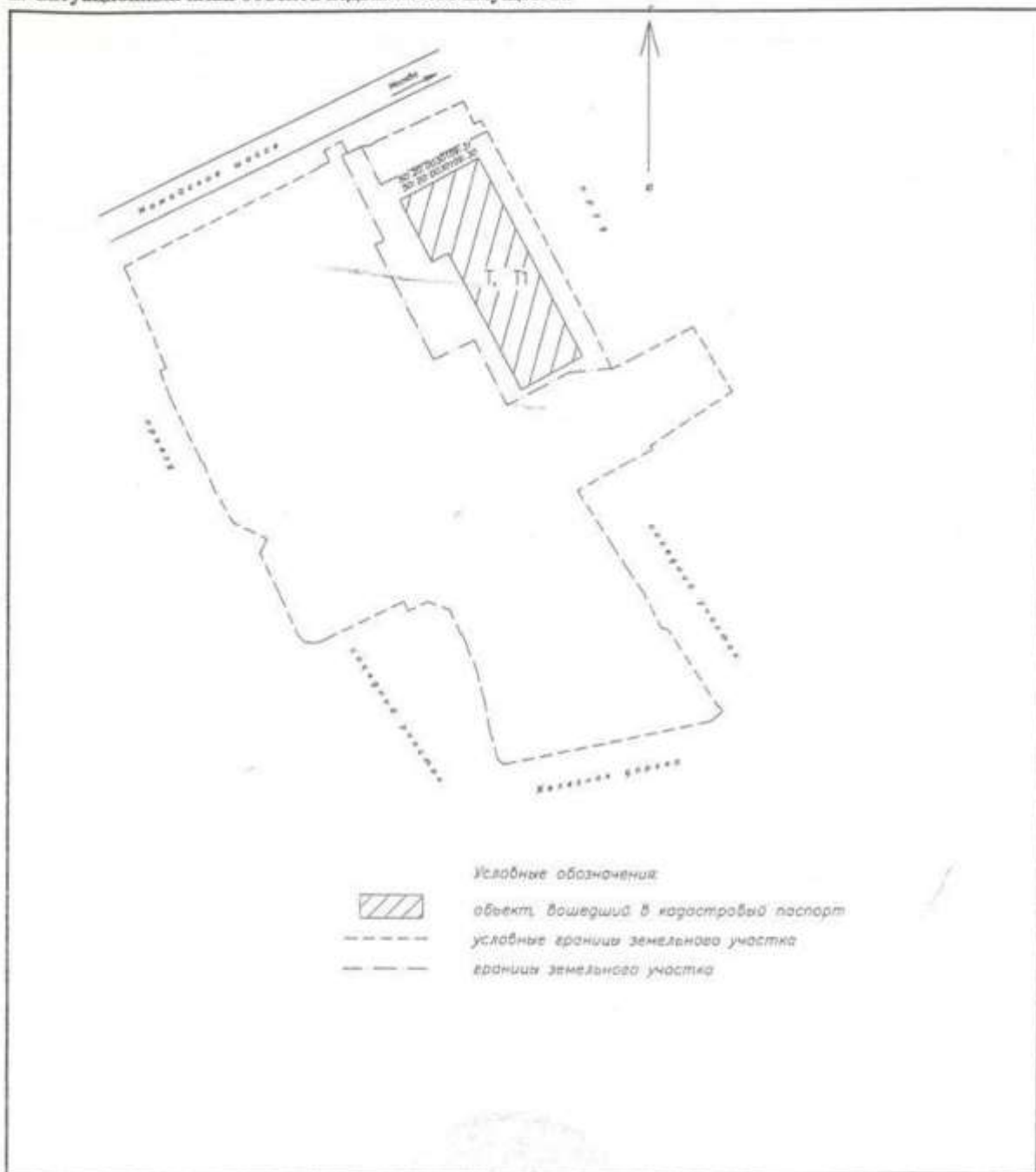
(вид объекта недвижимого имущества)




Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

173:054-10158

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



- Условные обозначения
-  объект, вошедший в кадастровый паспорт
  -  условные границы земельного участка
  -  границы земельного участка

Масштаб 1:3000

Руководитель комплексной производственной группы

Денисенко Г.А.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"19" января 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости от 12.05.2008

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ИНН: 5032081481, ОГРН: 1025004061257, дата гос. регистрации: 16.07.2001г., наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Арматурный цех с пристройкой АБК, назначение: нежилое, общая площадь 5268,90кв.м, инв.№ 173:054-10158, лит. Т1,Т, адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.14"А"

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/103/2006-259

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-20/159/2008-214

Регистратор

Фролова Е. И.



(подпись)

50-НГН 365379

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

*капитальная*  
**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.10.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 173:054-10158

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Арматурный цех с пристройкой АБК

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Одинцово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Можайское шоссе
Номер дома	14 <sup>А</sup>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Т, Т1	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 5 268,9 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

**1.5. Этажность:**

количество этажей 3, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:20:0030109:31;50:20:0030109:30

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании: технического паспорта инв. № 173:054-10158 по состоянию на 07.10.2008 г.; свидетельства о государственной регистрации права от 31.10.2006г. запись о регистрации №50-50-20/103/2006-259. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Одинцовский филиал  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы

М. П.

(подпись)

Денисенко Г.А.

(инициалы, фамилия)







## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание  
(для объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер: 46-24/002/000029570/0007  
 (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
 2. Ситуационный план недвижимого имущества

Масштаб 1:2000

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)

М.П.

Д.Л. Шуряков  
(инициалы, фамилия)

Т.В. Вискина  
(инициалы, фамилия)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "27" июня 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 13.12.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ИНН: 5032081481, ОГРН: 1025004061257, дата гос.регистрации: 16.07.2001г., наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 1884,6 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:30:00117:012:0003

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" января 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-20/144/2005-81

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0532995, дата выдачи 19.01.2006

Регистратор



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

50 - HBN 638049

ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
к приказу Министерства  
юстиции Российской Федерации  
от 18.02.2008 № 32

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 октября 2008 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:241:002:000029570:0007

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Часть здания

1.2. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Можайское
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1, В2, В3, В4	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика : общая площадь 1884,6 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение : Нежилое

1.5. Этажность :  
количество этажей 1, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества : \_\_\_\_\_

1.9. Примечание : Разрешение на строительство лит.В4 не предъявлено.

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор \_\_\_\_\_ Д. Ю. Шуянцев  
(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Зам. главного инженера \_\_\_\_\_ Т. В. Висягина  
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)







# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Эталия

(вид объекта недвижимости)

Лист № 2 Всего листов 2

Кадастровый номер

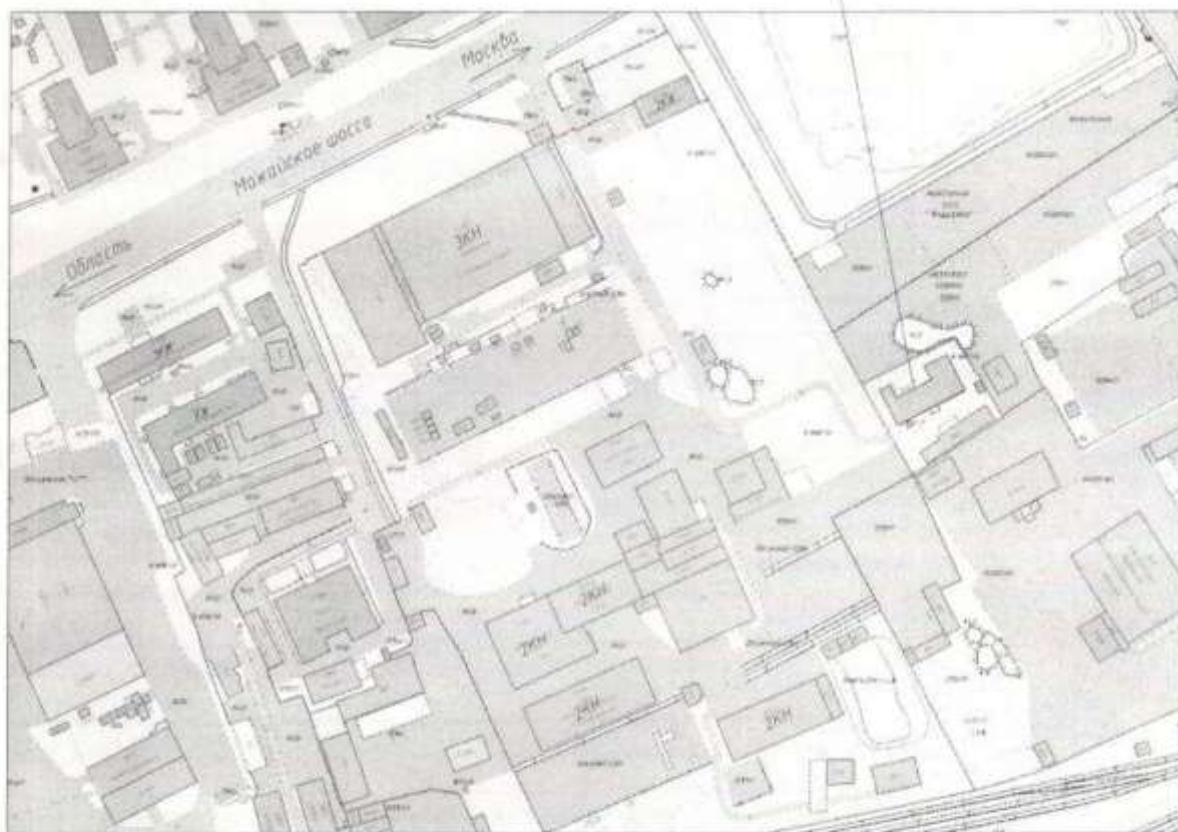
Идентификационный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

2 (Ситуационный план недвижимого имущества)

46-24/1002/000029570/0002

Лит Д



Масштаб 1:500

Техник (инженер-инвентаризатор)  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)



М.П.

Д.В. Щурица  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Вискина  
(инициалы, фамилия)

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**Московская областная регистрационная палата**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** "19" декабря 2003 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи от 21.10.2003г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ОГРН 1025004061257, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 004377700, выдан 25.09.2002г. Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, ОКПО 59370100, ИНН 5032081481

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание: котельная, 2 - этажное, общая площадь 369,70 кв.м, инв.№ 7626, лит. Ж, Ж1, Ж2, Ж3  
Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый ( или условный) номер:** 50: 20: 30: 02425: 002

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/20-73/2003-440

**Регистратор** Мартиросова Р. В.

  
*Р.В. Мартиросова*  
(подпись)

Серия 50 АД № 939233 \*

© В.Т.Гриб - МОСКОВСКИЙ



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 августа 2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:241:002:000029570:0002

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Котельная

1.2. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Можайское
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д, Д1, Д2, Д3	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика : общая площадь , 369.7 , кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение : нежилое

1.5. Этажность :

количество этажей 1 , количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества : \_\_\_\_\_

1.9. Примечание : технические данные по состоянию на 21 августа 2008

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Д. Ю. Шуянцев  
(инициалы, фамилия)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)

(подпись)

Т. В. Висягина  
(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист N2, всего листов 2

## Сооружение

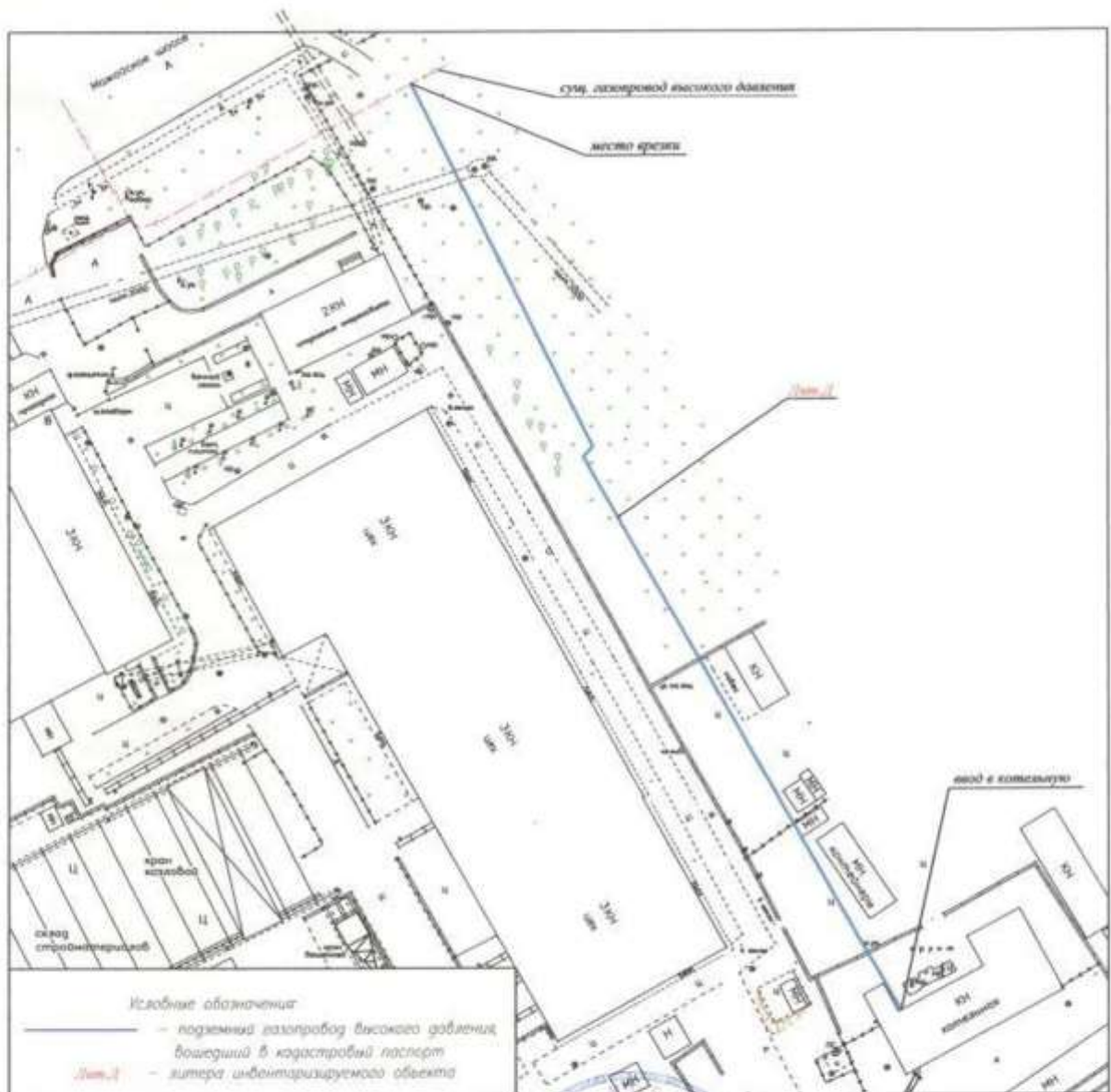
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

173 :054-9849

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1222

Руководитель комплексной производственной группы



Гордеев Г.Н.

(инициалы, фамилия)



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "22" марта 2013 года

**Документы-основания:** • Акт приемки газопровода в эксплуатацию от 22.03.1971

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ИНН: 5032081481, ОГРН: 1025004061257, дата гос. регистрации: 16.07.2001г., наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Сооружение: подземный газопровод высокого давления, назначение: газоснабжение, протяженность 205 м, инв.№ 173:054-9849, лит. Д адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г.Одинцово, ул.Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-20/070/2011-294

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-20/004/2013-423

**Регистратор** Кожемякин С. В.

  
(подпись)

50-АДН 850974

Формат 1000\*700, Москва, 2013, № 1/05

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Сооружение**

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 25.05.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 173-054-9849

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** подземный газопровод высокого давления

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Одинцовский р-н</i>	
Муниципальное образование	тип	<i>городское поселение</i>
	наименование	<i>Одинцово</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Одинцово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Можайское шоссе</i>
Номер дома	<i>8</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Д</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. **Основная характеристика:** протяженность 205 м  
*(тип) (значение) (единица измерения)*

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. **Назначение:** газоснабжение

1.5. **Этажность:**  
количество этажей \_\_\_\_\_, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1971

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. **Примечание:** *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 173-054-9849 по состоянию на 24.12.2009 г. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Одинцовский филиал  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



*(подпись)*

Гордеев Г.Н.

*(инициалы, фамилия)*



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

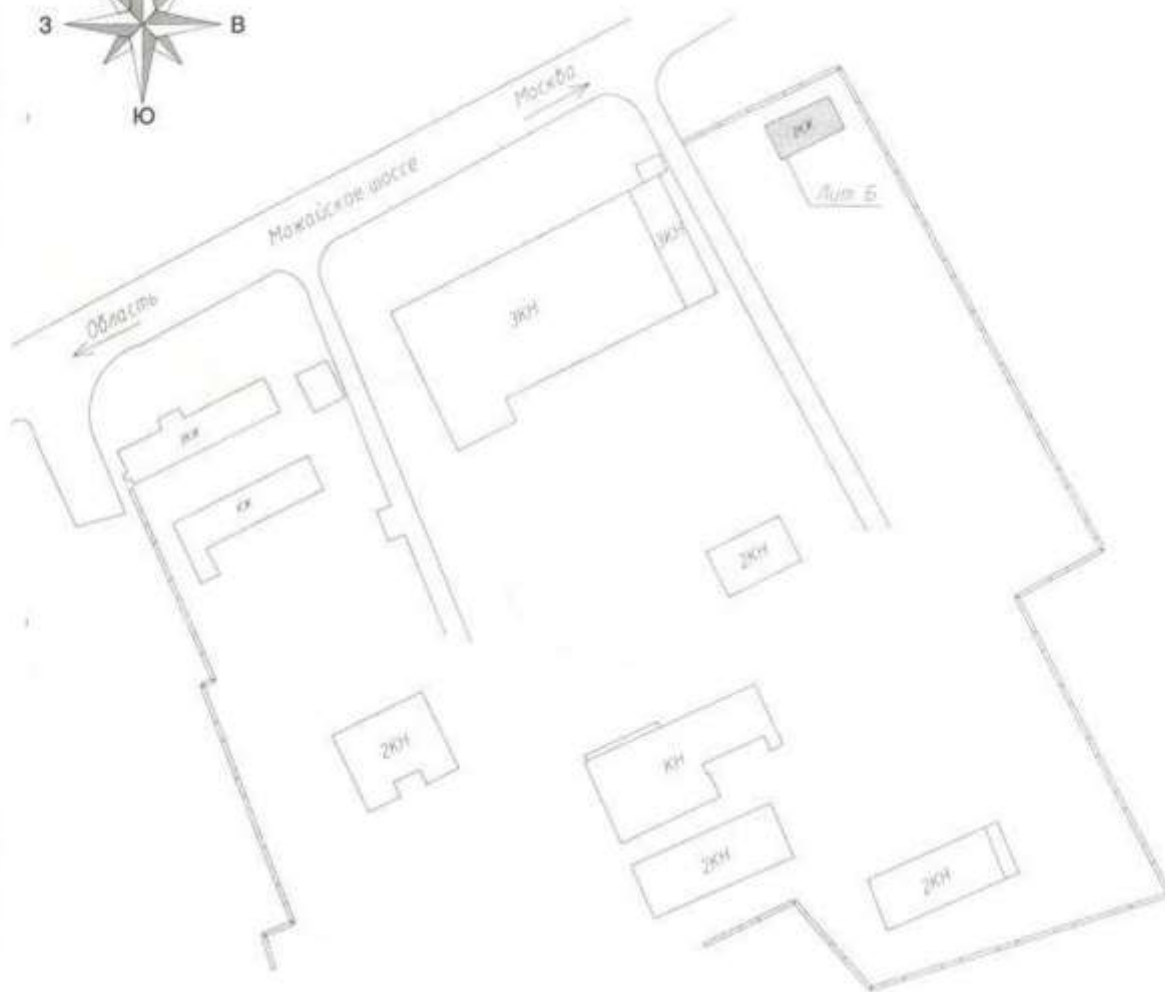
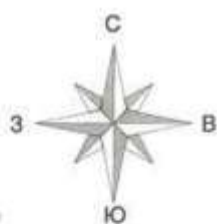
Кадастровый номер:

Инвентарный номер:

(ранее присвоенный учетный номер):

2. Ситуационный план недвижимого имущества:

46:241002.000029570.0006



Масштаб 1:2000

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)



М.П.

А.М. Фурдыбало  
(инициалы, фамилия)

Т.В. Висягина  
(инициалы, фамилия)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Московская областная регистрационная палата

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "29" сентября 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи от 19.07.2004г заключили ЗАО "Фирма "КАИССА" и ООО "Одинцовский машиностроительный завод"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ОГРН 1025004061257, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 004377700, выдан 25.09.2002г. Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, ОКПО 59370100, ИНН 5032081481

**Вид права:** Собственность


**Объект права:** Административное здание, общая площадь 520,30кв.м, инв.№ 7626, лит. Б20, объект № 1

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:20:30:01267:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/20-79/2004-198

**Регистратор** Мартиросова Р. В.

  
(подпись)



Серия 50 АЖ № 508373 \*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 октября 2008 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:241:002:000029570:0006

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Административное здание

1.2. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Можайское
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика : общая площадь 520.3 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение : Нежилое

1.5. Этажность :

количество этажей 2, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества :

1.9. Примечание : \_\_\_\_\_

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)



А. М. Фурдыбало  
(инициалы, фамилия)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)

Т. В. Висягина  
(инициалы, фамилия)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**Московская областная регистрационная палата**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "29" сентября 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи от 19.07.2004г заключили ООО "Овелтон" и ООО "Одинцовский машиностроительный завод"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ОГРН 1025004061257, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 004377700, выдан 25.09.2002г. Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, ОКПО 59370100, ИНН 5032081481

**Вид права:** Собственность.

**Объект права:** Здание: кузнечный цех, общая площадь 534кв.м, инв.№ 7626, лит. Ч  
 Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:20:30:03309:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/20-79/2004-199

**Регистратор** Мартиросова Р. В.

  
 (подпись)



**Серия 50 АЖ № 508374 \***

© В.Т. ГРАФ - МОСКОВСКАЯ

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

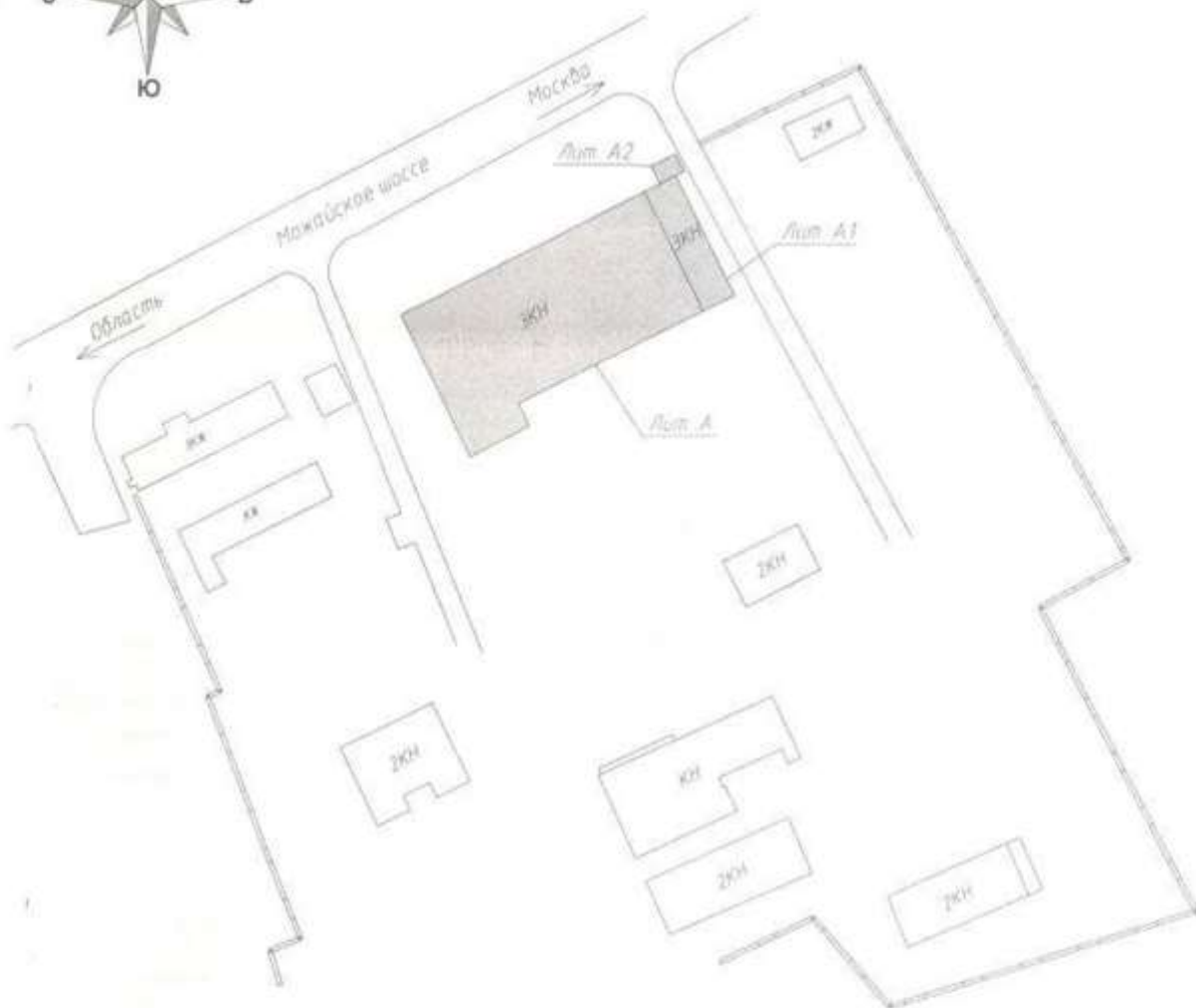
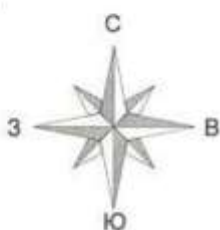
Кадастровый номер:

Инвентарный номер:

(ранее присвоенный учетный номер):

2.Ситуационный план недвижимого имущества:

46:24:1002:000029570:0003



Масштаб 1:2000

Техник (инженер)-инвентаризатор  
(наименование должности)

Зам. главного инженера  
(полное наименование должности)



М.П.

А.М. Фурдыбало  
(инициалы, фамилия)

Т.В. Висягина  
(инициалы, фамилия)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
**Московская областная регистрационная палата**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "29" сентября 2004 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи от 19.07.2004г заключили ЗАО "Фирма "КАИССА" и ООО "Одинцовский машиностроительный завод"  
 Договор купли-продажи от 19.07.2004г заключили ООО "Овелтон" и ООО "Одинцовский машиностроительный завод"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод", ОГРН 1025004061257, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50, № 004377700, выдан 25.09.2002г. Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, ОКПО 59370100, ИНН 5032081481

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание: цех нестандартного оборудования, общая площадь 6792,90кв.м, инв.№ 7626, лит. Б19

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:20:30:03878:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/20-79/2004-201

**Регистратор** Мартиросова Р. В.

  
 (подпись)



**Серия 50 АЖ № 508375 \***

© 2004 ГОССТРОИМОРС  
 МОСКОВСКИЙ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 октября 2008 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:241:002:000029570:0003

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Цех нестандартного оборудования

1.2. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Можайское
Номер дома	8	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика : общая площадь 6792.9 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение : Нежилое

1.5. Этажность :

количество этажей 3, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен

объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества :

1.9. Примечание : \_\_\_\_\_

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и  
технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор \_\_\_\_\_ А. М. Фурдыбало  
(наименование должности) (инициалы, фамилия)

Зам. главного инженера \_\_\_\_\_ Т. В. Висягина  
(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)



**Технически паспорта на ОКС.**



**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО ЛАТГАЛИЯ Общество с ограниченной ответственностью ЛАТГАЛИЯ	собственность	Соглашение об отступном от 12.11.2002г. Свидетельство о государственной регистрации от 23.12.2002г. № 50-01.00- 12.2002-305.1 выдано МОРП.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

тип объекта недвижимого имущества

*здание: проходная (диспетчерская)*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Одинцово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	<i>Можайское шоссе</i>
Номер дома	<i>8</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>М</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>173:054-7626</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 февраля 2004 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий  <b>Перетьяко М.В.</b>	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы <b>Косенкова С.Б.</b>	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:25000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

**3. Общие сведения о здании**

Наименование здание: проходная (диспетчерская)

Год завершения строительства \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 321 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 59,6 кв.м

Площадь застройки 82,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 26 февраля 2004 г. (руб.)
1	2	3	4	5
М	проходная (диспетчерская)	-		



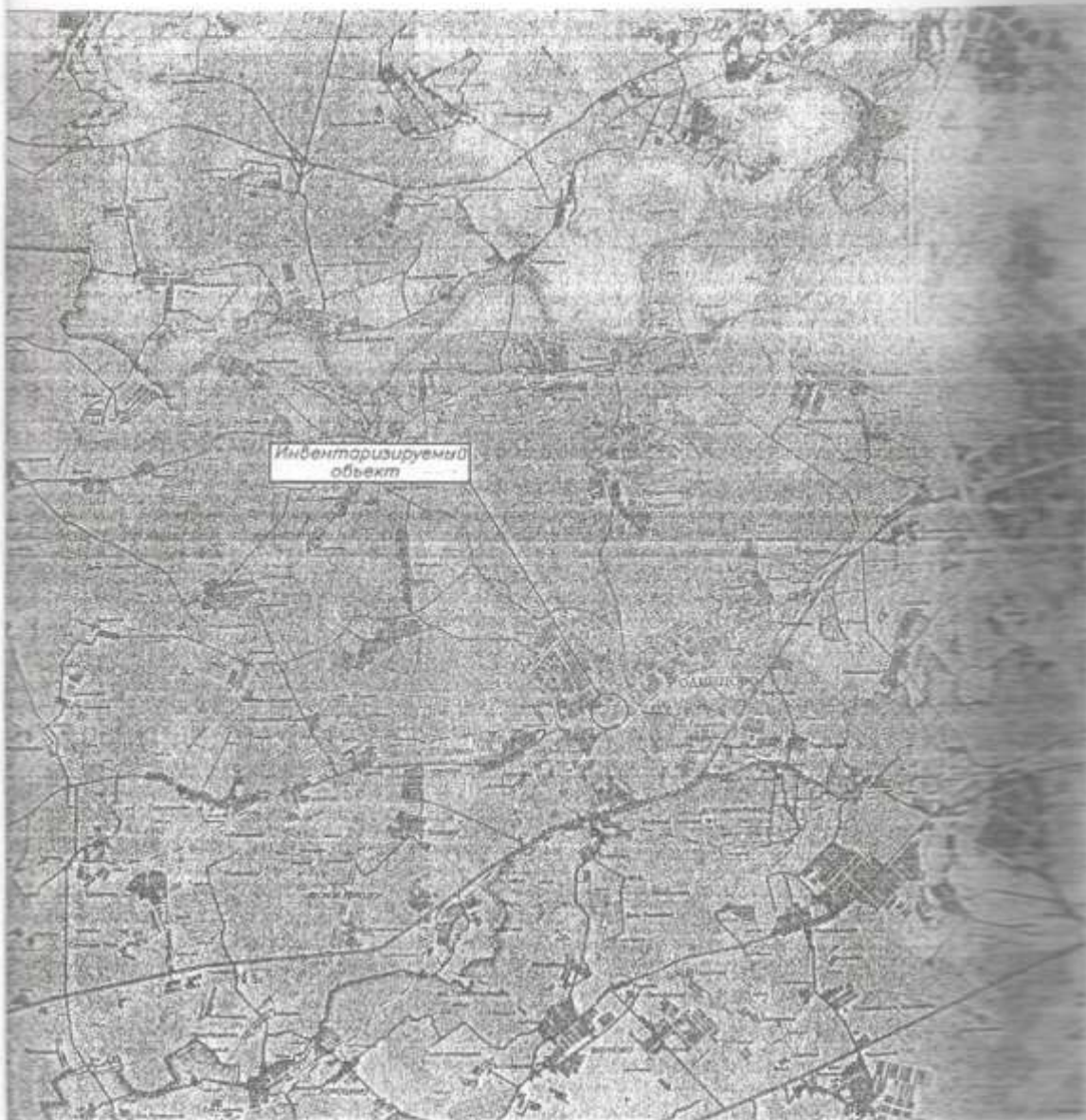
**5. Ситуационный план**

здание: проходная (диспетчерская)

наименование здания

1:25000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Косенкова Е.А.		Косенкова С.Б.	

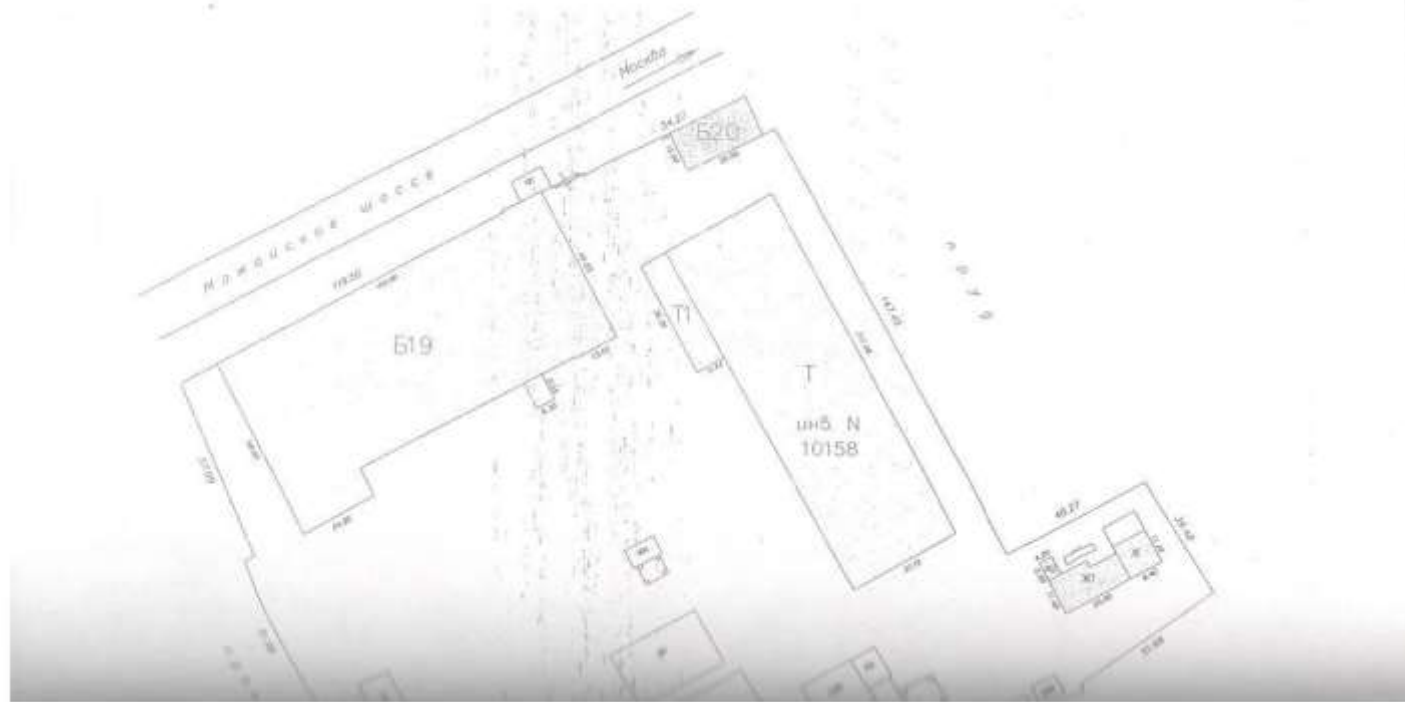
6. План объекта

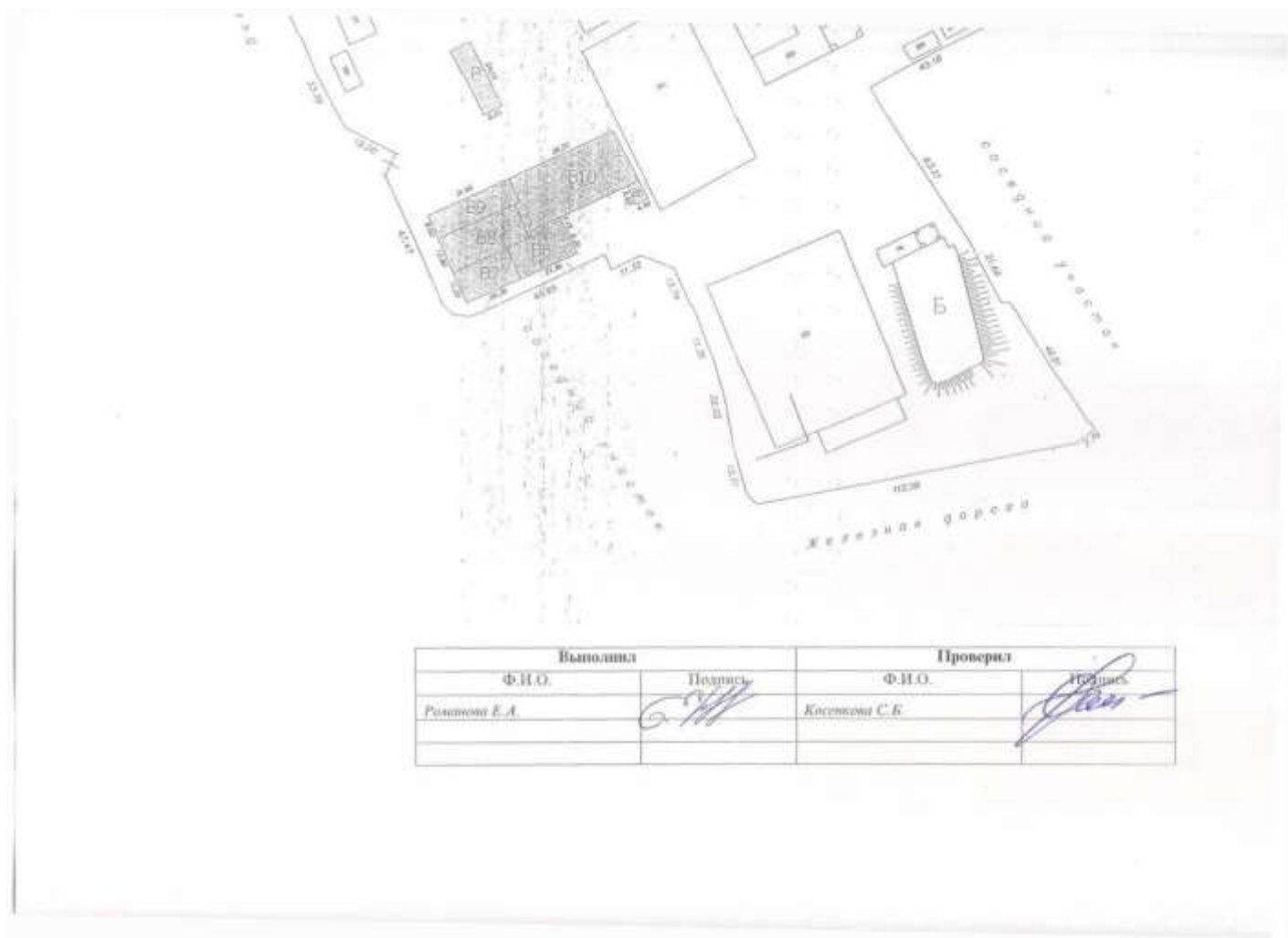
здание: проходная (диспетчерская)

инвентарный план

M 1:500

Лист 1 Всего листов 1



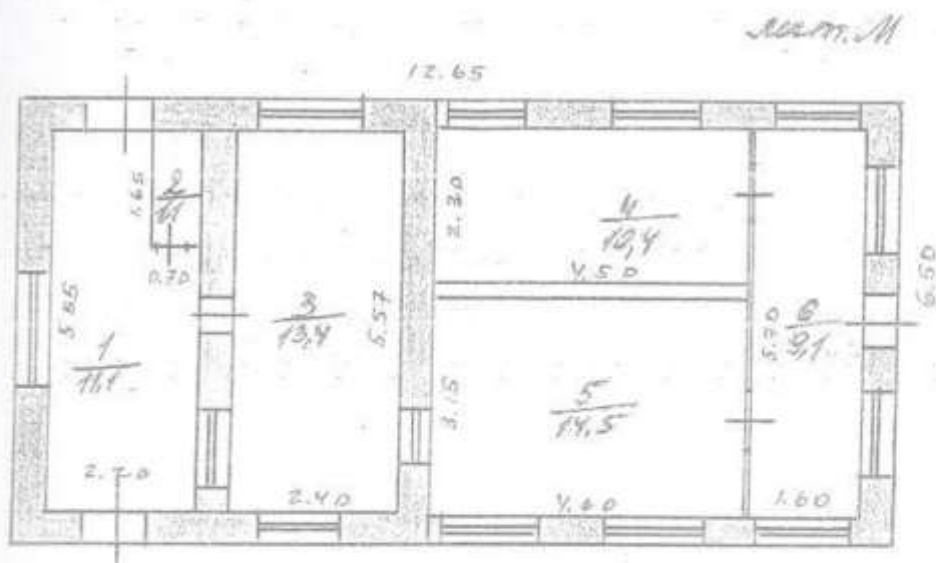


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ромашова Е.А.	<i>С.М.</i>	Костикова С.Б.	<i>С.Б.</i>

7. План этажа I здания

Э-100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Косенкова Е.А.		Косенкова С.Б.	

### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
М	1	1	1	коридор	11,1		
М			2	подсобное	1,1		
М			3	служеб. комната	13,4		
М			4	кабинет	10,4		
М			5	кабинет	14,5		
М			6	коридор	9,1		
<i>Всего:</i>					<b>59,6</b>		



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*Арматурный цех с пристройкой АБК*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Одинцово
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Можайское шоссе
Номер дома	14"А"	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Т,Т1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	173:054-10158

Технический паспорт составлен по состоянию на 07 октября 2008 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Одинцовский машиностроительный завод"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий <b>Перегатько М.В.</b>		Руководитель комплексной производственной группы <b>Косенкова С.Б.</b>	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:25000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:400	7-9
8	8. Экспликация к плану этажей здания	10-11
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	12

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Арматурный цех с пристройкой АБК

Год завершения строительства \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 54881 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 5 268,9 кв.м

Площадь застройки 4700,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 07 октября 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
T	арматурный цех	0		
T1	пристройка АБК	-		

стр. 4

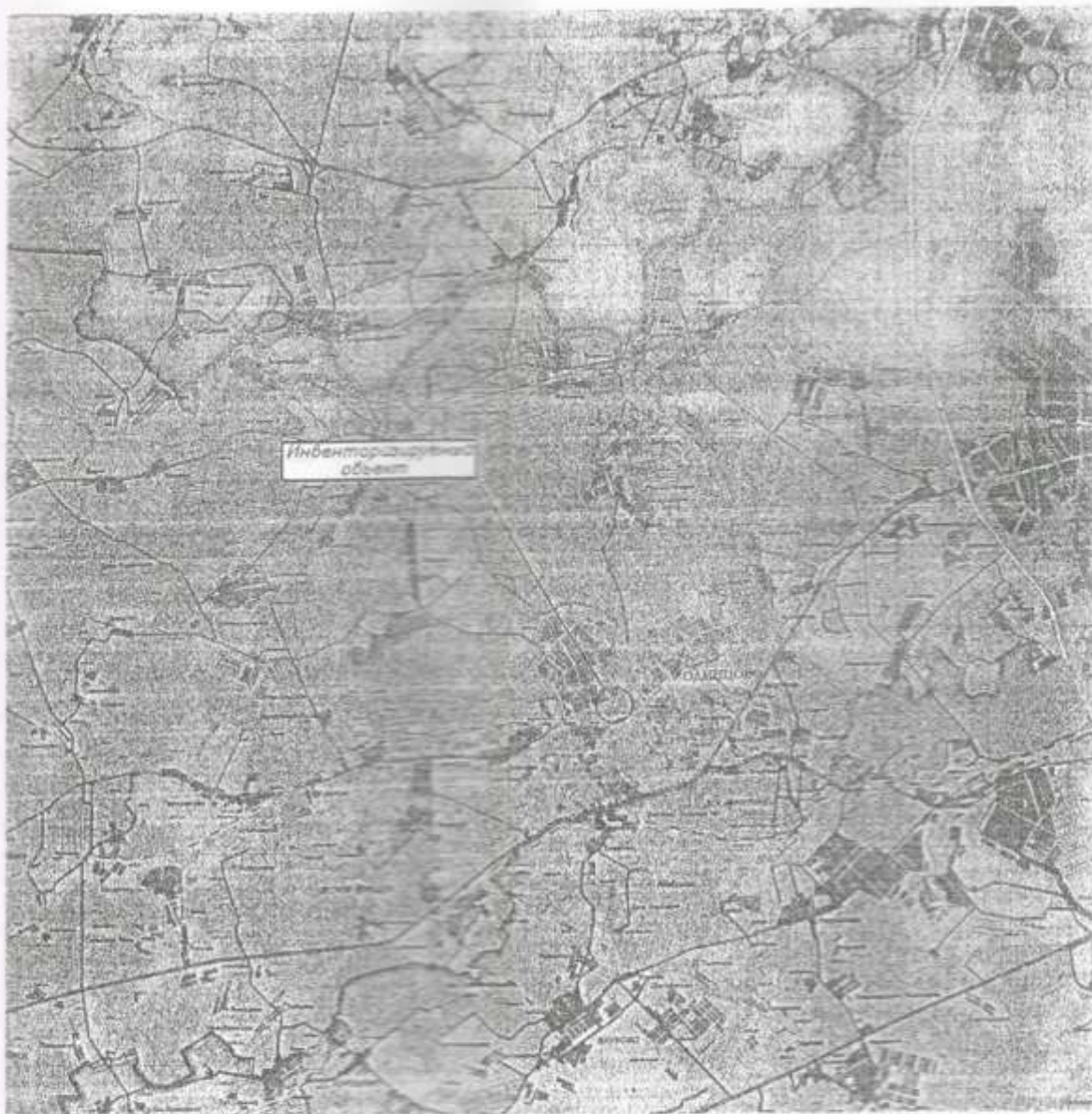
**5. Ситуационный план**

*Арматурный цех с пристройкой АБК*

инвентаризация здания

М 1:25000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	



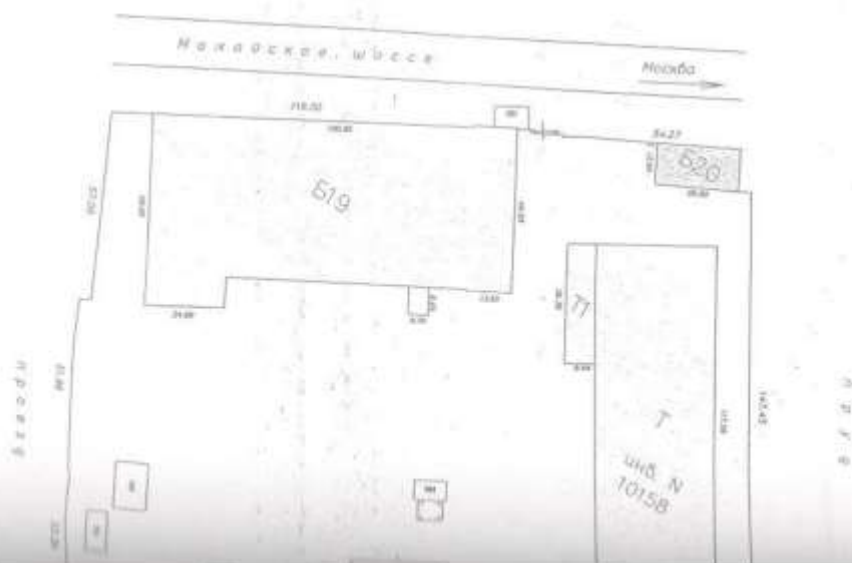
6. План объекта

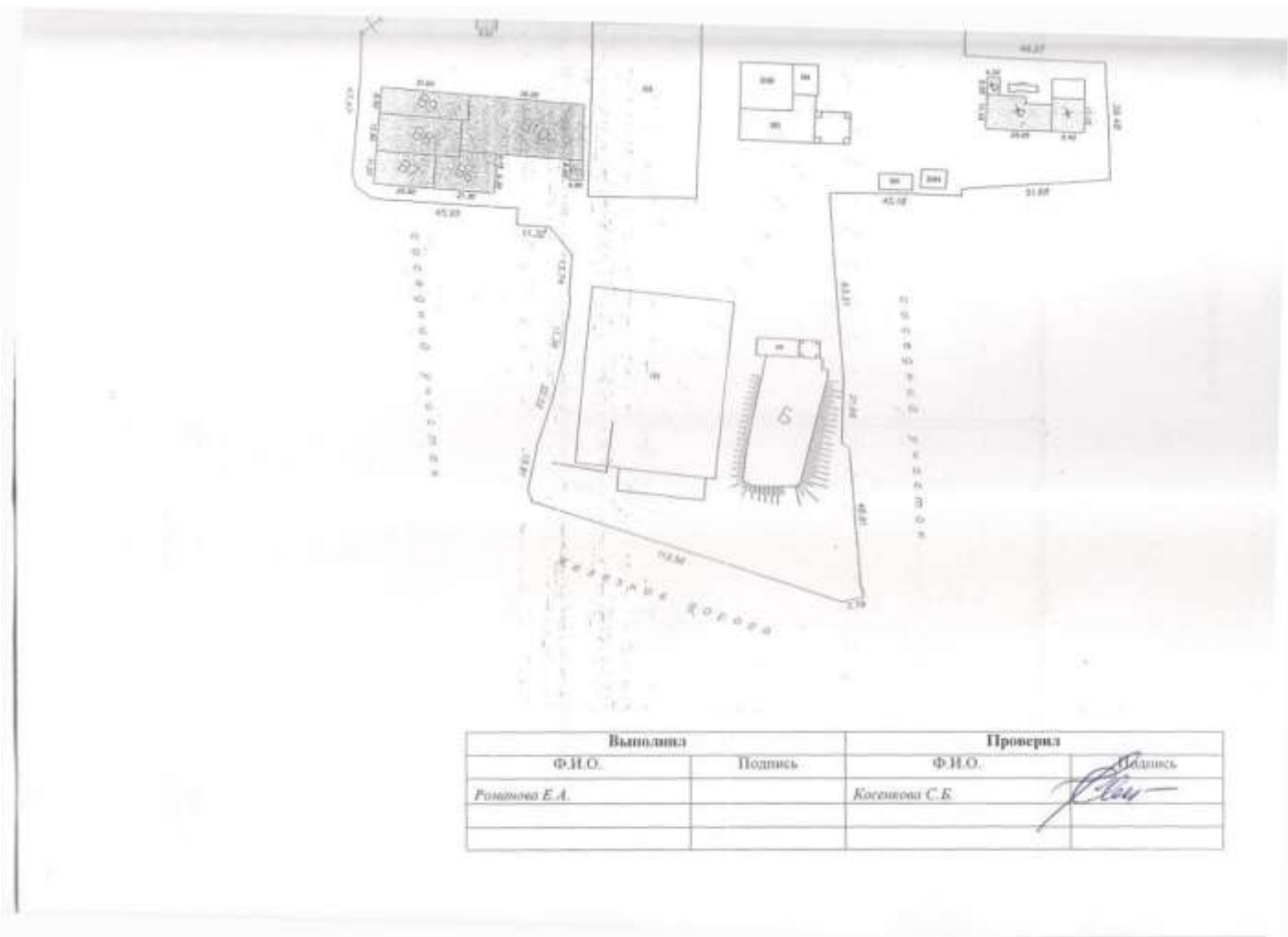
Арматурный цех с пристройкой АБК


ИНЖЕНЕРНО-ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ

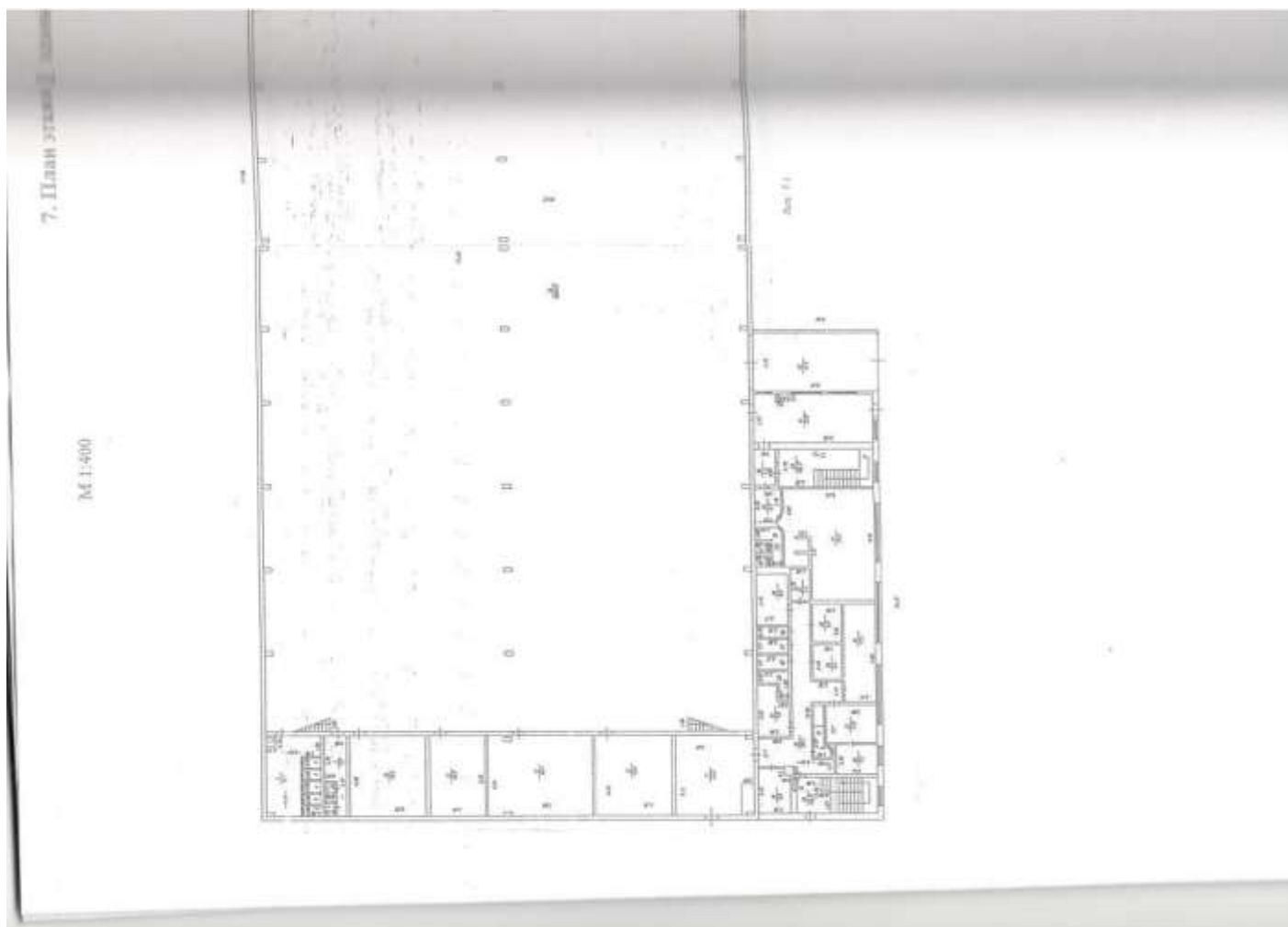
М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



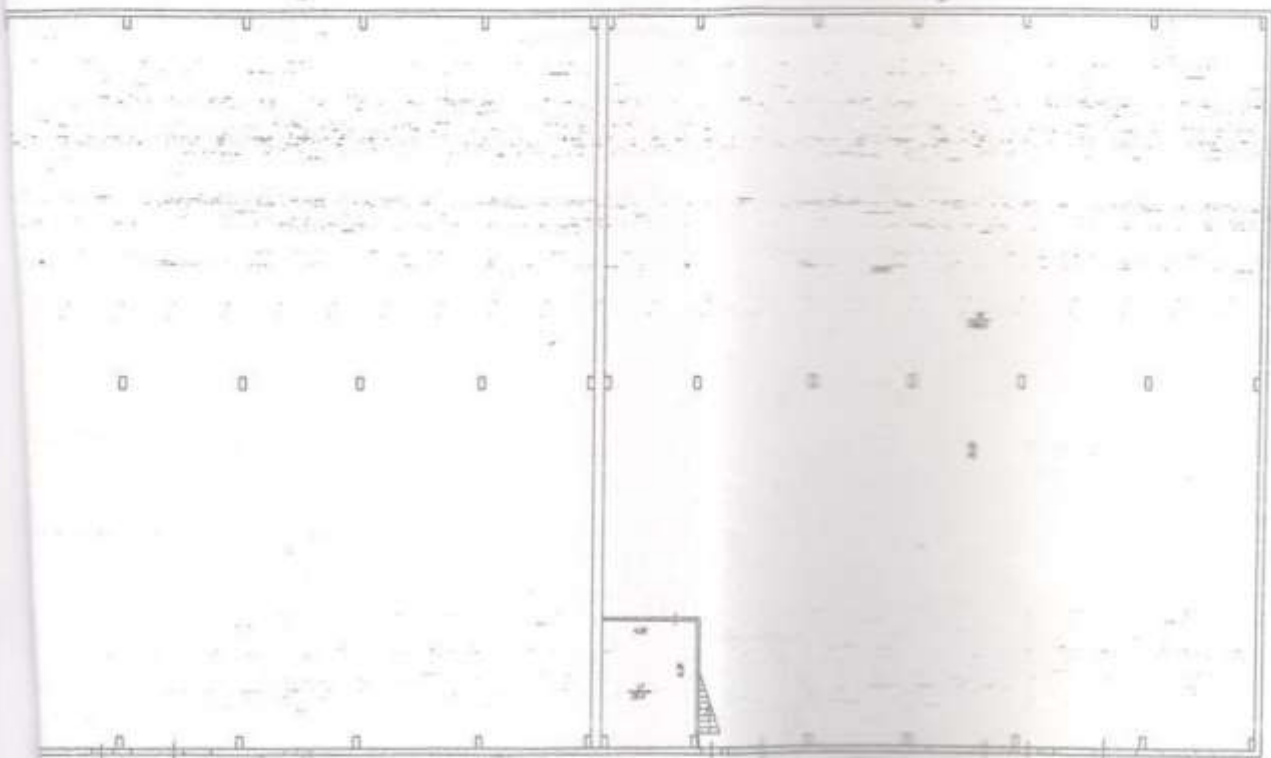


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ромашова Е.А.		Косенкова С.Б.	




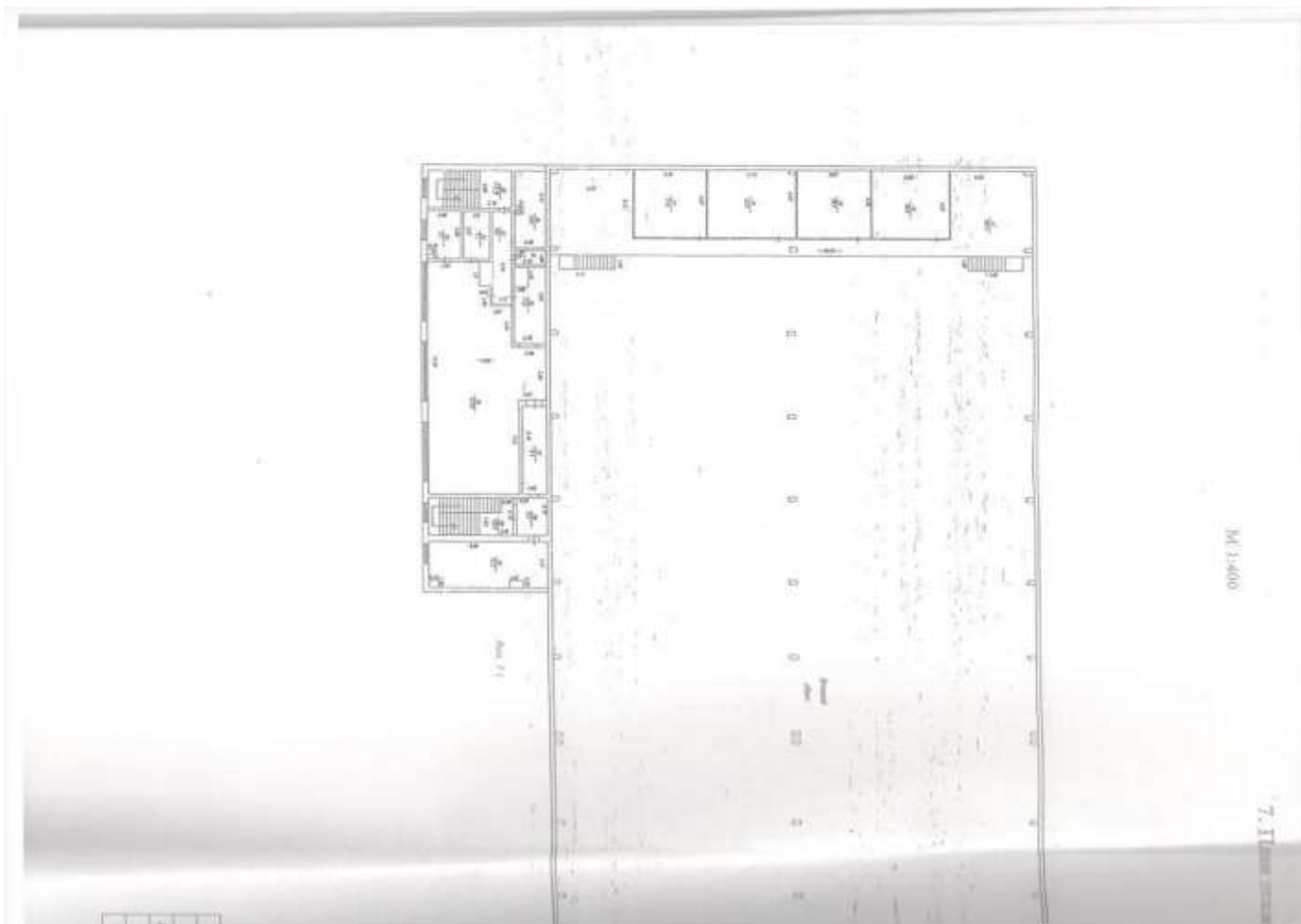
я 1 здания

Лист 1 Всего листов 3



Лист 1

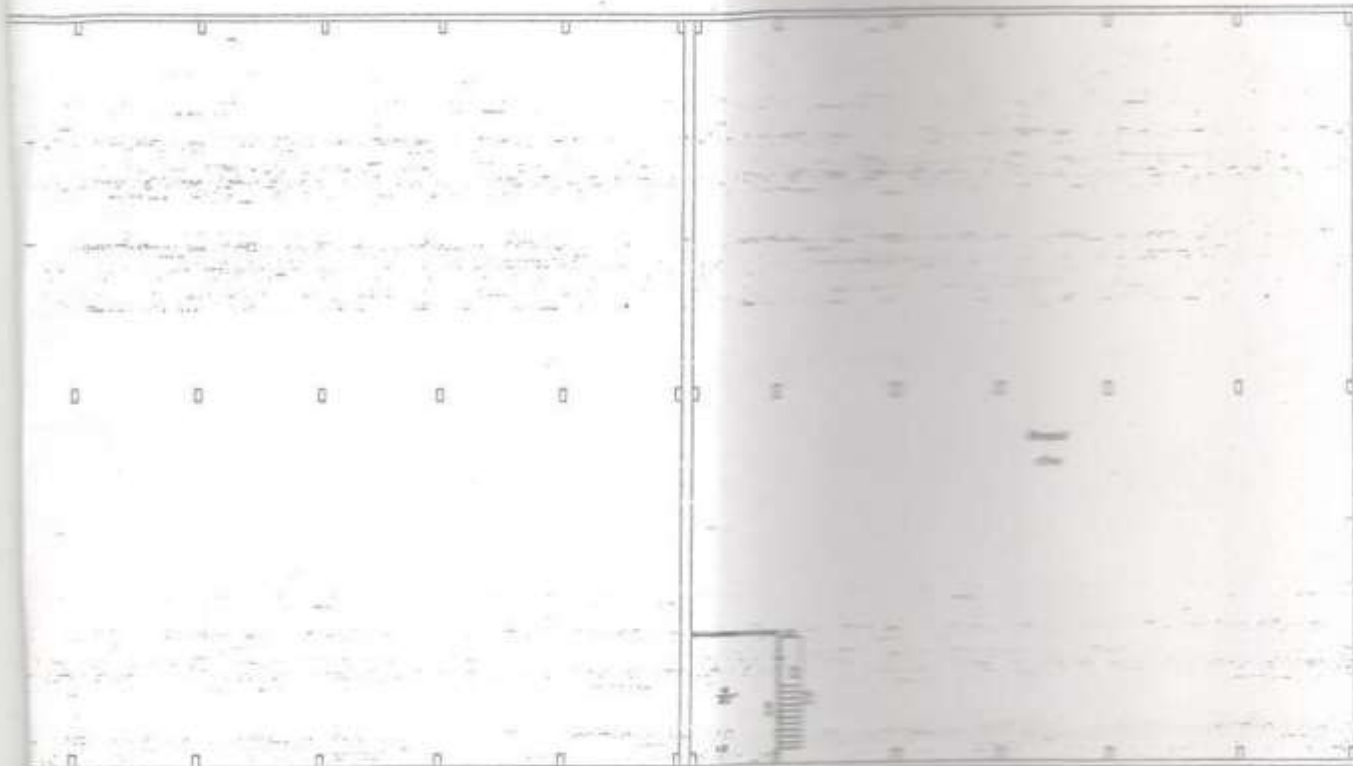
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косовичев С.Б.	






План этажа 2 здания

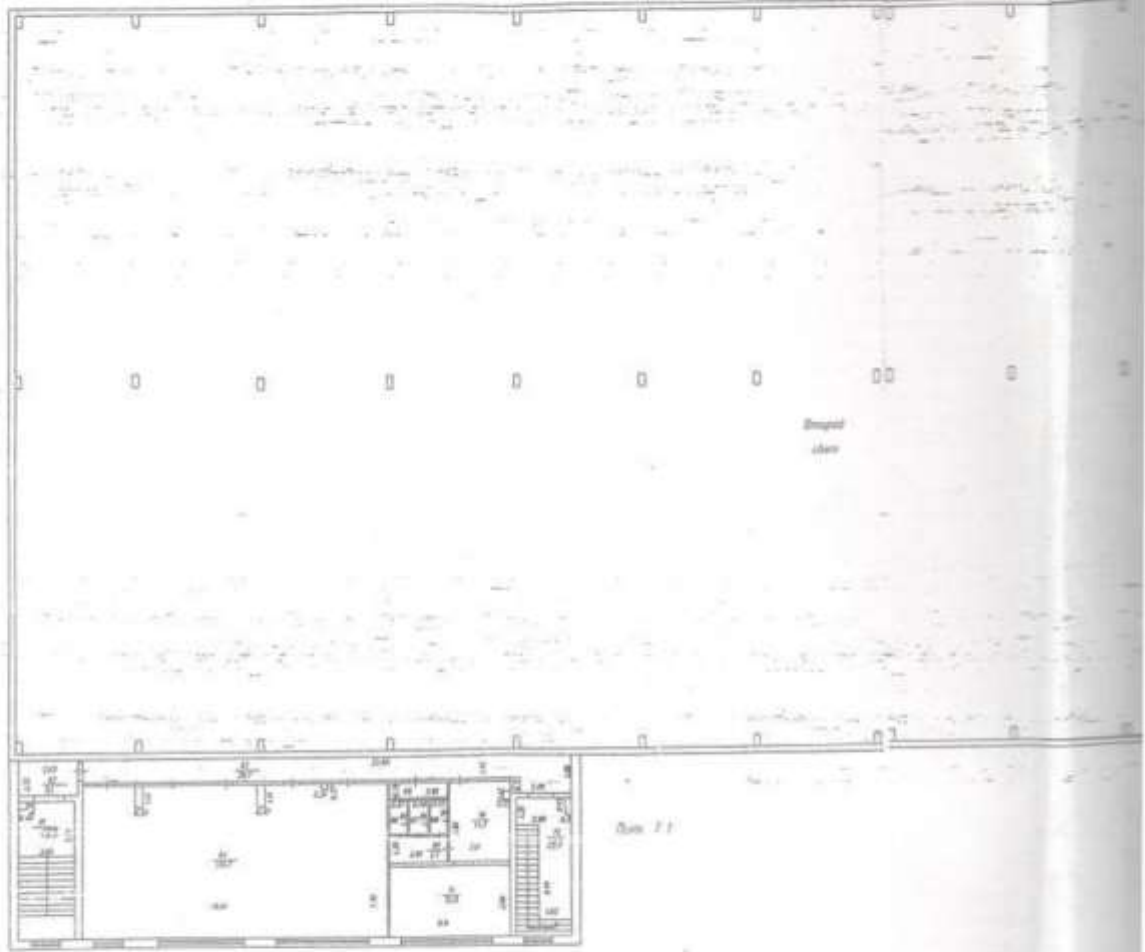
Лист 2 Всего листов 3



Лист 1

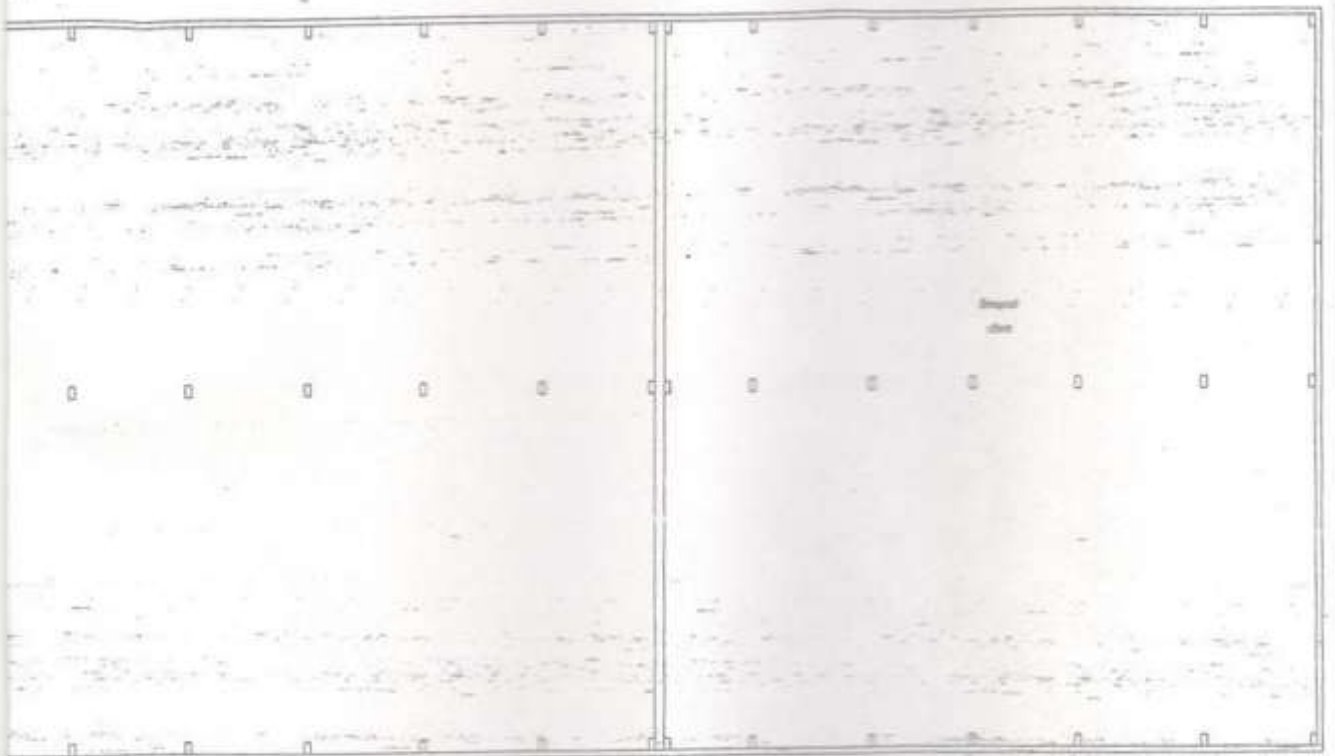
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косыгина С.Б.	

М 1:400



План этажа 3 здания

Лист 3 Всего листов 3



Лист 3

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косылова С.Б.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
T	1	1	1	санузел	18,1		
T			2	санузел	1,1		
T			3	санузел	1,1		
T			4	санузел	1,2		
T			5	санузел	1,1		
T			6	санузел	1,1		
T			7	санузел	7,7		
T			8	санузел	0,8		
T			9	санузел	1,0		
T			10	склад	35,0		
T			11	склад	25,8		
T			12	склад	48,4		
T			13	склад	35,8		
T			14	склад	33,8		
T			15	вех	2807,0		
T			16	вех	1186,8		
T			17	вспомогательная	28,6		
T1			18	кабинет	8,0		
T1			19	коридор	16,9		
T1			20	коридор	29,3		
T1			21	кладовая	2,5		
T1			22	кладовая	7,2		
T1			23	кладовая	11,0		
T1			24	основная	7,8		
T1			25	основная	2,7		
T1			26	основная	2,4		
T1			27	основная	2,4		
T1			28	основная	1,8		
T1			29	основная	8,9		
T1			30	основная	5,4		
T1			31	кладовая	17,1		
T1			32	основная	6,2		
T1			33	основная	2,4		
T1			34	основная	51,2		
T1			35	санузел	3,8		
T1			36	санузел	0,9		
T1			37	санузел	0,9		
T1			38	коридор	4,7		
T1			39	коридор	4,3		
T1			40	коридор	19,7		
T1			41	коридор	31,8		
T1			42	основная	41,9		
T	2	1	43	площадка	109,4		
T			44	разделка	29,6		
T			45	разделка	28,2		
T			46	разделка	33,9		
T			47	разделка	27,8		
T			48	кабинет	28,6		
T1			49	основная	13,0		
T1			50	коридор	17,9		
T1			51	основная	2,4		
T1			52	кухня	11,9		
T1			53	коридор	9,9		
T1			54	кладовая	7,1		
T1			55	кладовая	9,1		
T1			56	столовая	117,8		
T1			57	коридор	12,3		
T1			58	коридор	6,3		
T1			59	коридор	17,6		
T1			60	баскетный зал	28,6		
T	3	1	61	коридор	19,5		
T			62	коридор	5,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
T	3	1	63	коридор	29,7		
T			64	разделка	114,7		
T			65	основная	2,1		
T			66	санузел	1,5		
T			67	санузел	1,5		
T			68	санузел	1,4		
T			69	санузел	3,7		
T			70	основная	11,7		
T			71	основная	21,0		
T			72	коридор	19,0		
<i>Всего:</i>					<b>5268,9</b>		



**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью "Одинцовский машиностроительный завод"	собственность	Договор купли-продажи объекта недвижимости от 12.05.2008г. Свидетельство о государственной регистрации от 19.01.2009г. № 50-50- 20/159/2008-214 выдано УФРС по Московской области.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*здание производственного корпуса лит. В5-В10*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Одинцово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	<i>ул. Можайское ш.</i>
Номер дома	<i>8</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>В5, В6, В7, В8, В9, В10</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>173:054-7626</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 ноября 2007 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Одинцовский машиностроительный завод"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий  <b>Перетьяко М.В.</b>		Руководитель комплексной производственной группы <b>Косенкова С.Б.</b>	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:110000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7-9
8	8. Экспликация к плану этажей здания	10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

**3. Общие сведения о здании**

Наименование здание производственного корпуса лит. В5-В10

Год завершения строительства \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 17380 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1884,6 кв.м

Площадь застройки 1946,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 ноября 2017 г. (руб.)
1	2	3	4	5
B5	вулканизаторная	-		
B6	гараж	-		
B7	гараж	-		
B8	участок №3	-		
B9	цех металлоконструкций	-		
B10	участок №2	-		

стр. 4



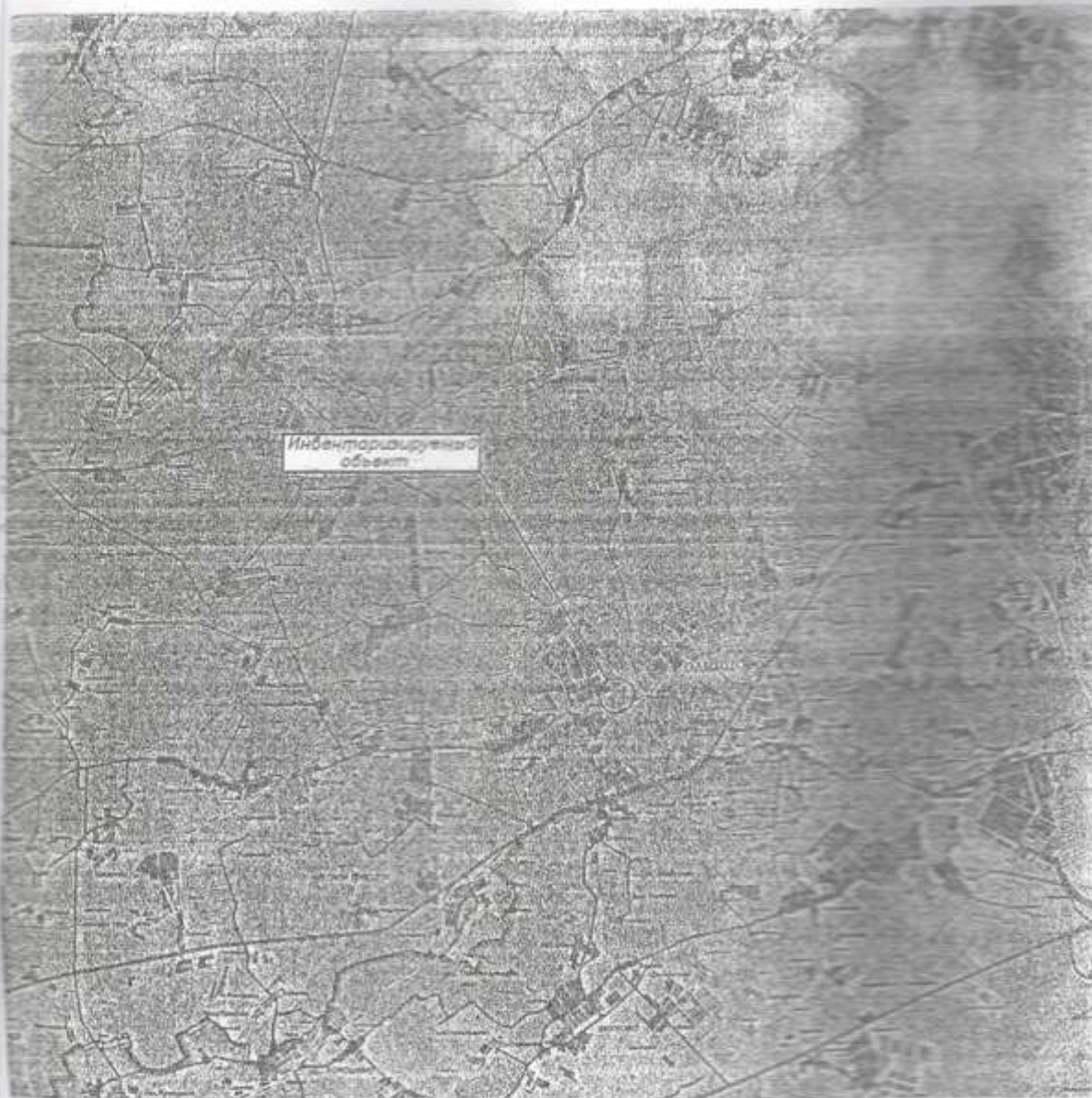
**5. Ситуационный план**

здание производственного корпуса лит. В5-В10

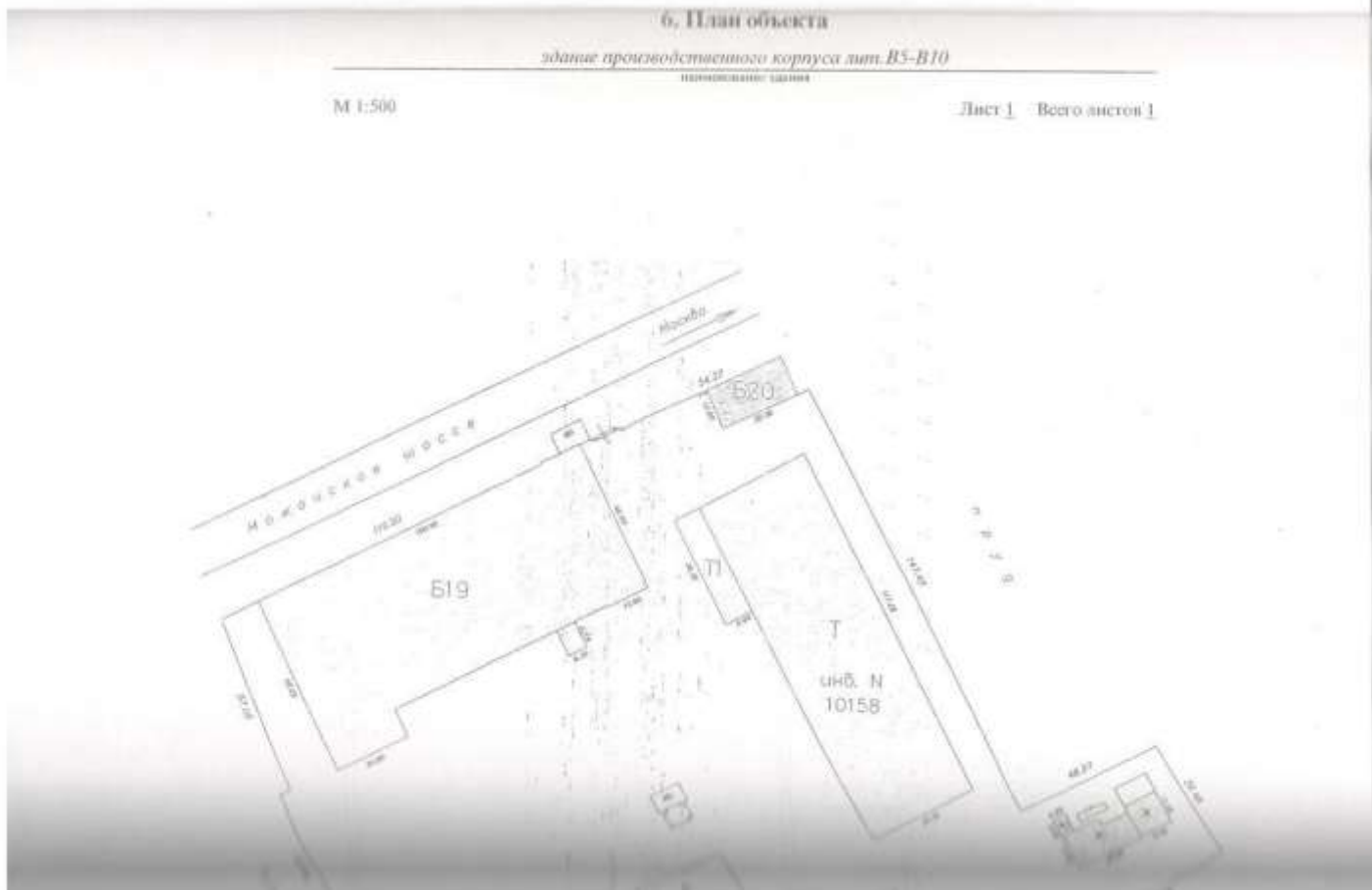
наименование здания

М 1:110000

Лист 1 Всего листов 1

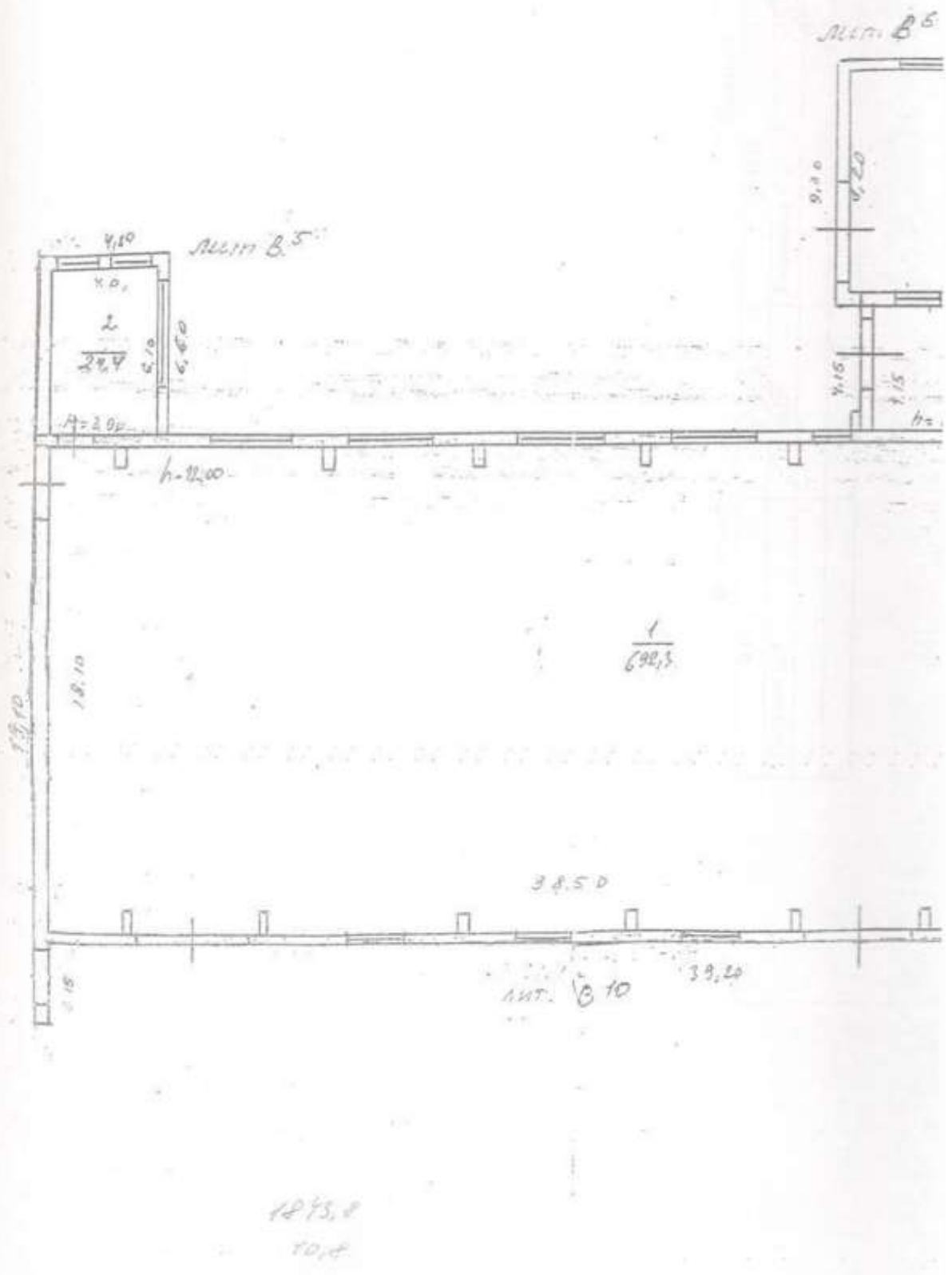


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	





M 1:200





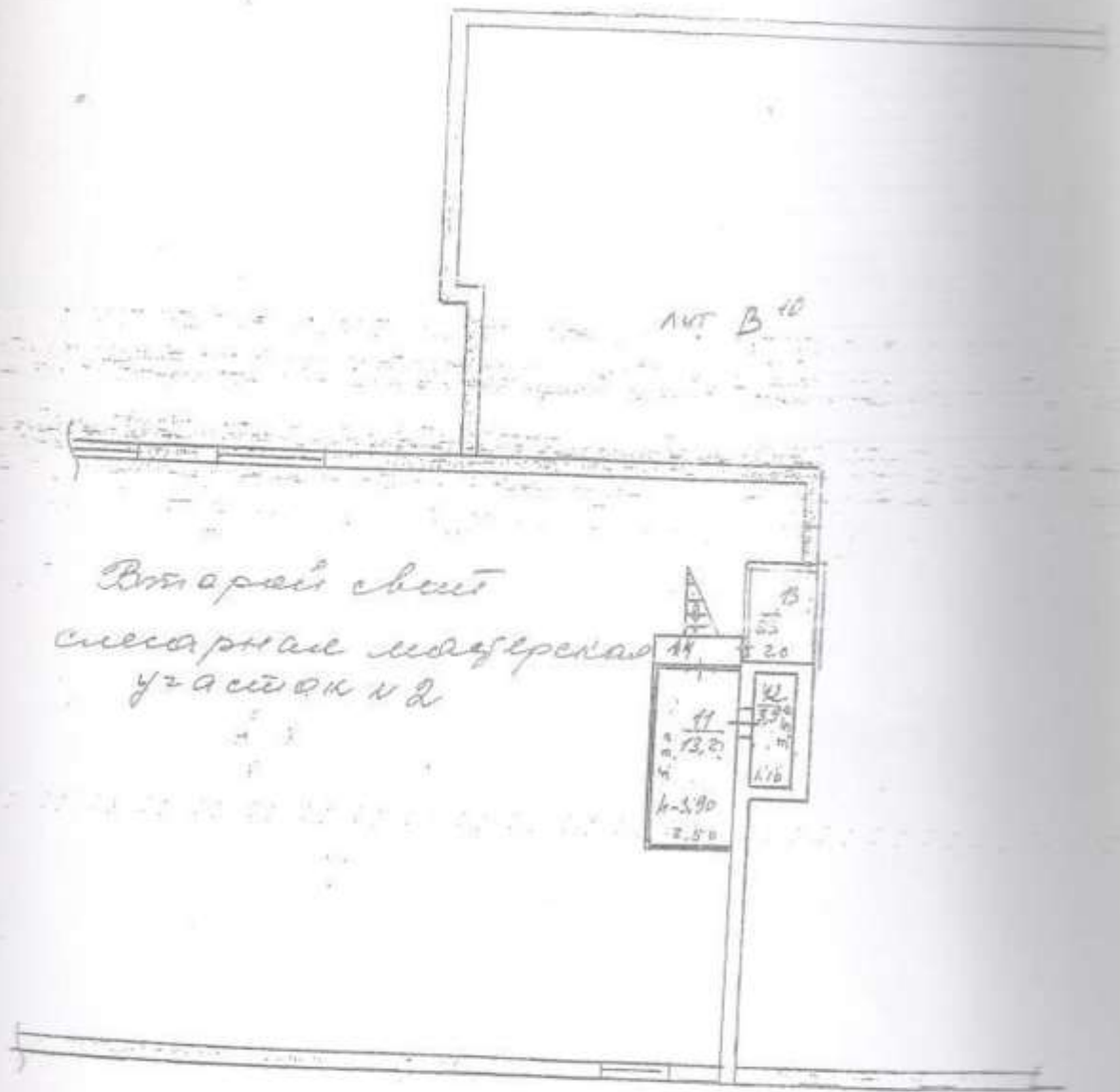




7. План этажа здания

200

Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Косенкова Е.А.		Косенкова С.Б.	

### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
B10	1	1	1	мастерская	692,3	12,00	
B5			2	основная	24,4	3,90	
B10			3	кладовая	3,9		
B10			4	кладовая	7,4		
B10			5	вспомогательное	1,3		
B6			6	гараж	41,5	2,95	
B6			7	гараж	180,4	6,50	
B7			8	гараж	207,4		
B8			9	цех	360,6		
B9			10	цех	259,9		
B10	2	1	11	кабинет	13,2	3,90	
B10			12	вспомогательное	3,9		
B10			13	кабинет	5,3		
B10			14	лестничная площадка	2,5		
B6			15	комната отдыха	41,5	3,00	
B6			16	лестничная площадка	11,0		
B6			17	кабинет	12,0		
B6			18	вспомогательное	6,2		
B6			19	вспомогательное	2,1		
B6			20	лестничная площадка	2,5		
B6			21	кабинет	5,3		
<i>Всего:</i>					<b>1884,6</b>		

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Одинцовский машиностроительный завод		Договор купли-продажи от 19.07.04г. Свидетельство о государственной регистрации от 29.09.04г. № 50-01/20-79/2004- 200 выдано МОРП. Договор купли-продажи от 13.12.2005г. Свидетельство о государственной регистрации от 19.01.2006г. № 50-50-20/144/2005-81 выдано ГУФРС по Московской области /лит. В7БВВ9В10/.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*здание: котельная*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Одинцово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	<i>Можайское шоссе</i>
Номер дома	<i>8</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Ж,Ж1,Ж2,ж</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>173:054-7626</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 14 ноября 2003 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий <b>Перегатько М.В.</b>	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы <b>Косенкова С.Б.</b>	

М. П.





2. **Опись (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:25000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7-8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

### 3. Общие сведения о здании

Наименование здание: котельная

Год завершения строительства \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 2898 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 369,7 кв.м

Площадь застройки 426,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 14 ноября 2003 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	бойлерная	-		
Ж1	котельная	-		
Ж2	насосная	-		
ж	холодная пристройка	-		

стр. 4

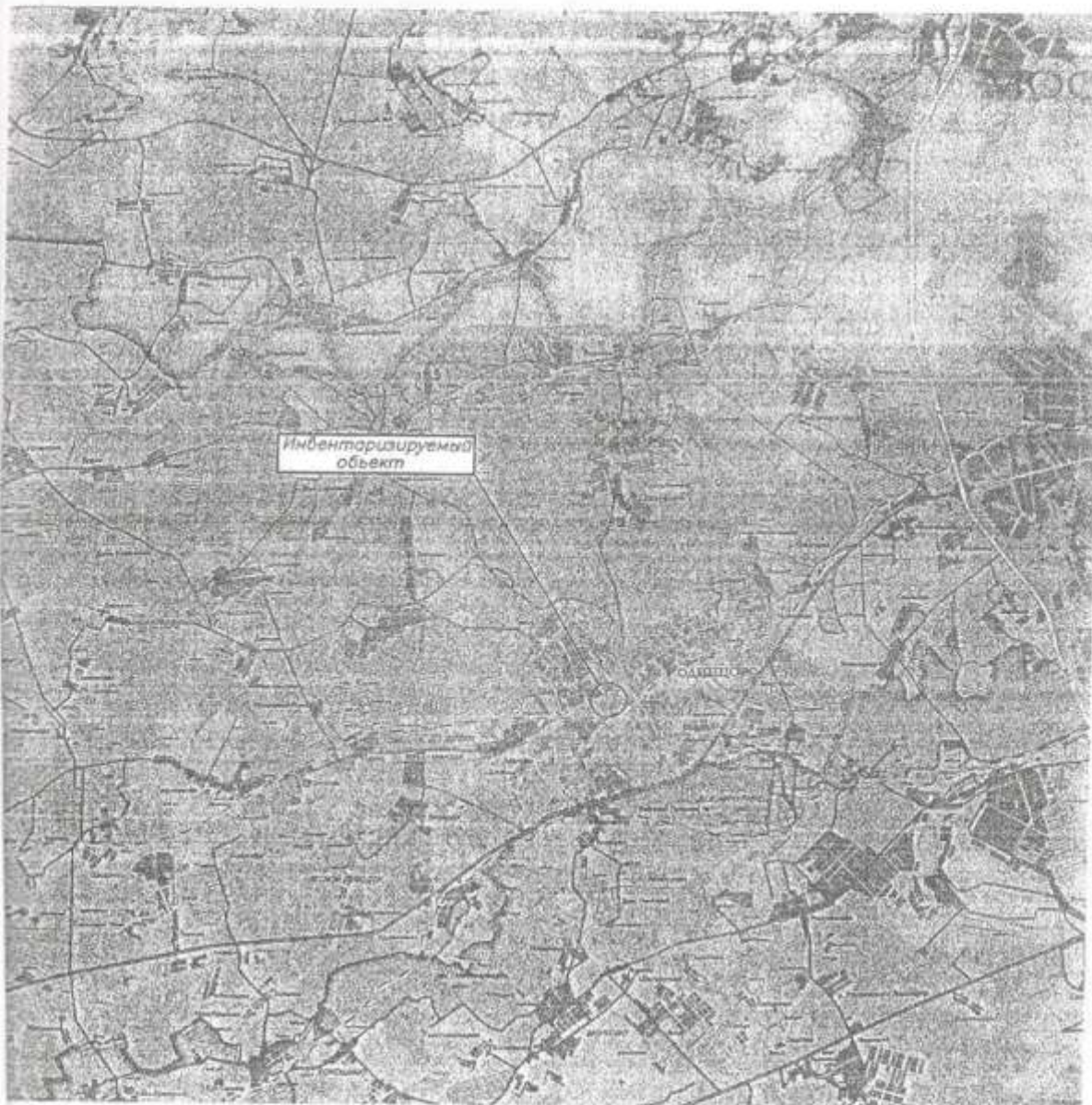
### 5. Ситуационный план

здание: котельная

наименование здания

М 1:25000

Лист 1 Всего листов 1



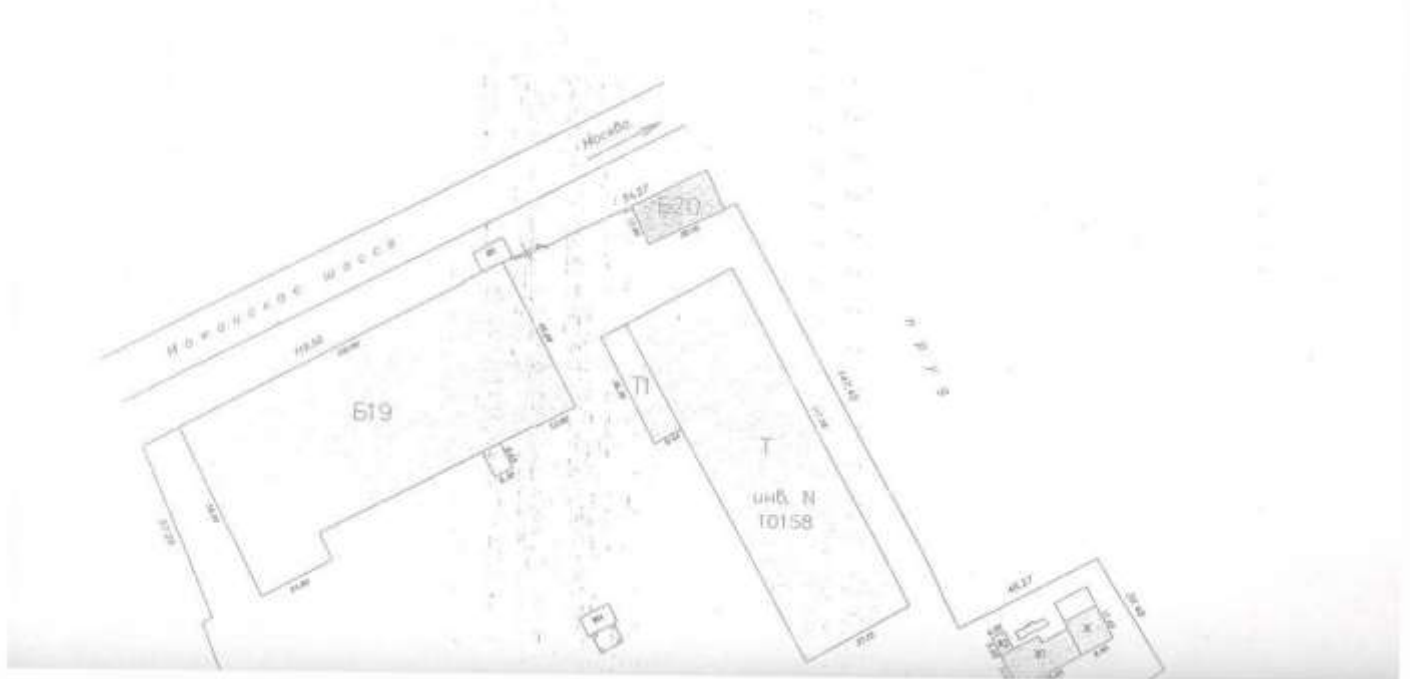
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	

6. План объекта

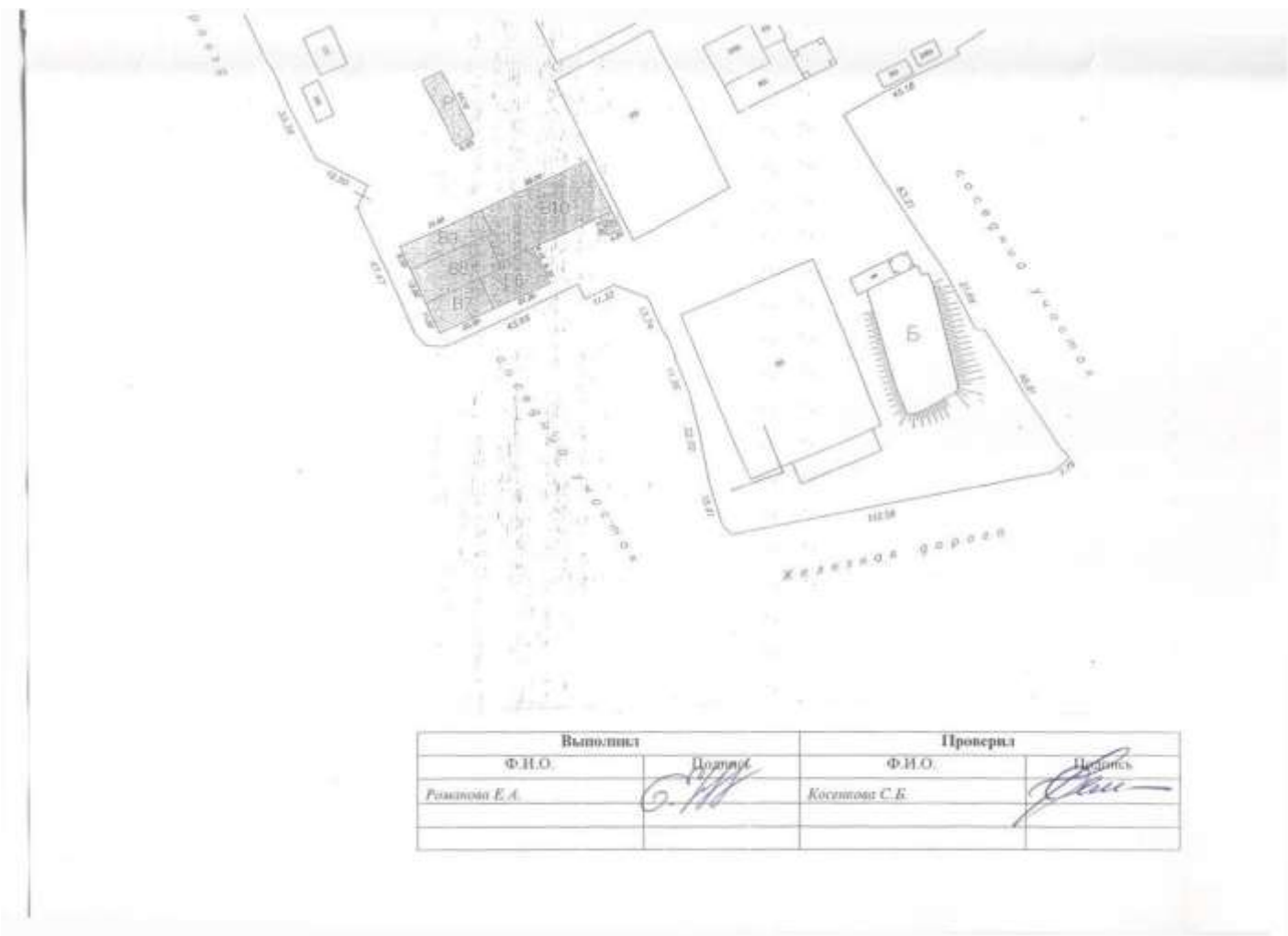
Эддинг: котельная  
коммунального здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1







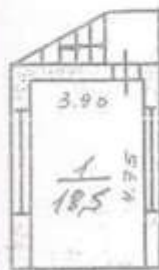
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ромашова Е.А.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Козырева С.Б.	<i>[Handwritten Signature]</i>



7. План этажа 2 здания

M 1:200

Лист 2 Всего листов 2



2 этаж



Лит. 2/С

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	1	1	1	насосная	19,2		
Ж			2	котельная	217,5		
Ж			3	душевая	2,6		
Ж			4	санузел	1,3		
Ж			5	подсобное	5,8		
Ж			6	бойлерная	92,6		
Ж	1	2	1	гардеробная	10,8		
Ж			1	шкаф	0,7		
Ж			1	шкаф	0,7		
Ж	1	3	1	генераторная	18,5		
<i>Всего:</i>					<i>369,7</i>		

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО ЛАТГАЛНЯ Общество с ограниченной ответственностью ЛАТГАЛНЯ	собственность	Соглашение об отступном от 12.11.2002г. Свидетельство в государственной регистрации от 23.12.2002г. №50-01.00/ 12.2002-304.1 выдано МОРП.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*сооружение*

вид объекта недвижимого имущества

*подземный газопровод высокого давления*

тип объекта сооружения

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Одинцовский р-он</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>городское поселение</i>
	Наименование	<i>Одинцово</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Одинцово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Можайское шоссе</i>
Номер дома	<i>8</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>.Д</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	<i>173:054-7626</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 24 декабря 2009 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
ООО "Одинцовский машиностроительный завод"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий <b>Перетьяко М.В.</b>	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы <b>Косенкова С.Б.</b>	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:110000	6
7	7. План сооружения М 1:1156	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

### 3. Общие сведения

Вид сооружение

Наименование подземный газопровод высокого давления

Назначение газоснабжение

#### 3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 205,40 м.

Протяженность трубопроводов 205,40 м.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.5. Примечание:

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 24 декабря 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
.	подземный газопровод высокого давления			
в том числе:				
Д	подземный газопровод высокого давления	1971	---	0,00

стр. 4

**5. Распределение протяженности сооружения  
по территории муниципальных образований Московской области**

№ п/п Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
.	подземный газопровод высокого давления		205,40
		в том числе:	
		Одинцовский район	205,40

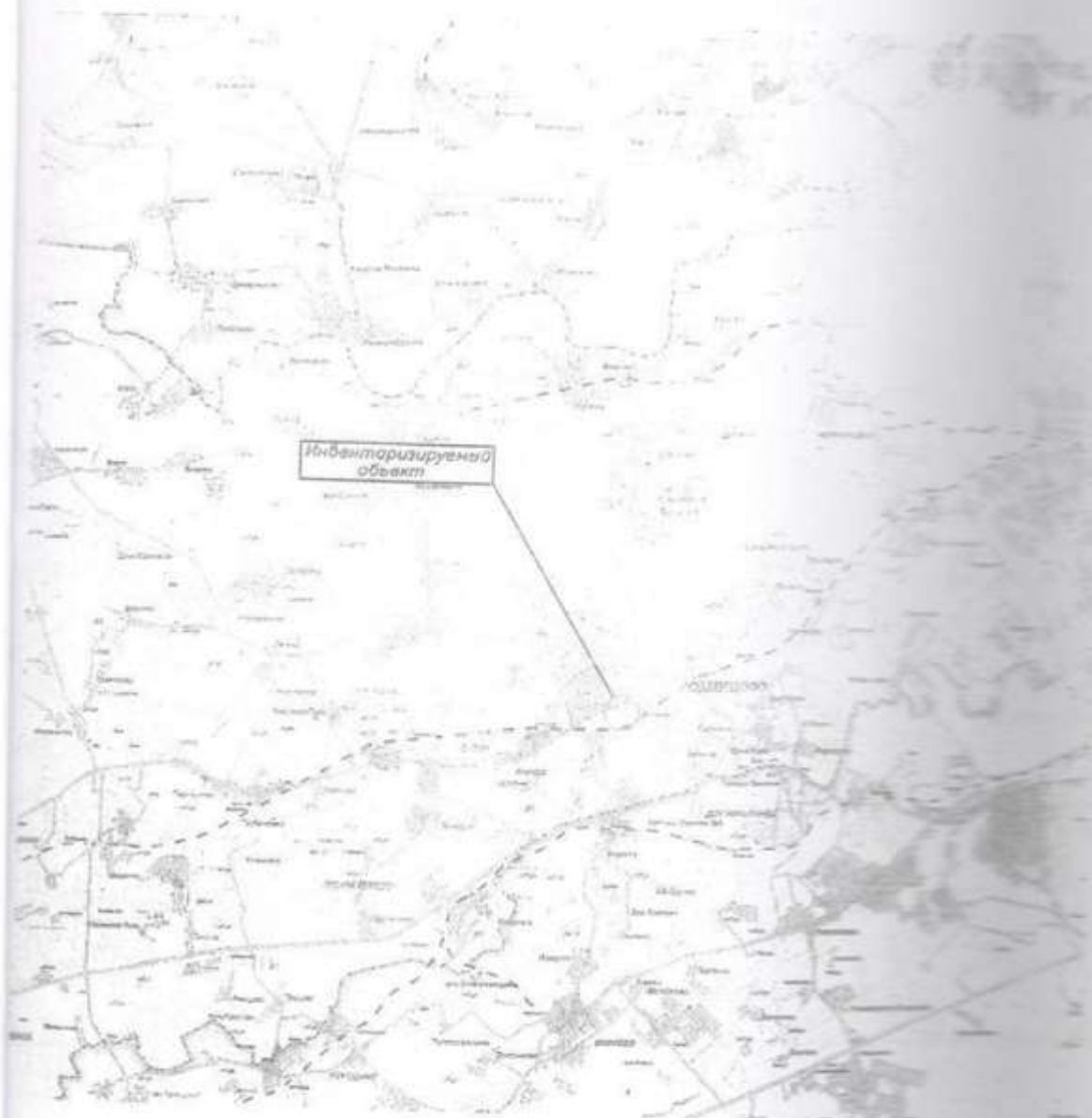


**6. Ситуационный план**

*подземный газопровод высокого давления*  
 наименование сооружения

110000

Лист 1 Всего листов 1



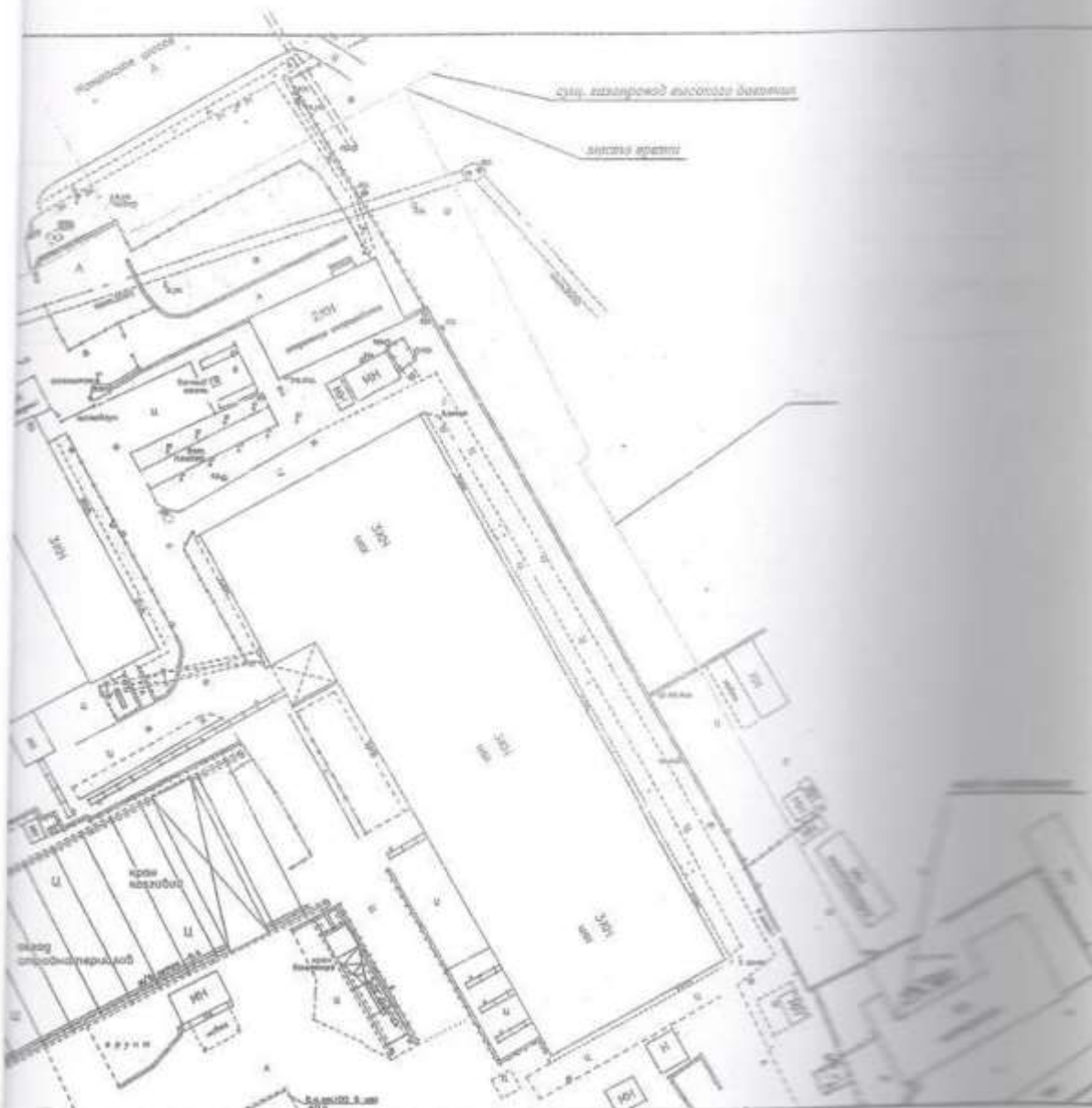
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иснова Е.А.		Косенкова С.Б.	

### 7. План сооружения

подземный газопровод высокого давления  
наименование сооружения

156

Лист 1



Условные обозначения:

- подземный газопровод высокого давления
- литера инвентаризируемого объекта

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Косенкова Е.А.		Косенкова С.Б.	


8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)			Трубопроводы		Давление (МПа)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	
				подземных	надземных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
.	подземный газопровод высокого давления	205,40	205,40	203,00	2,40			
в том числе:								
Д	подземный газопровод высокого давления	205,40	205,40	203,00	2,40	сталь	125; 100	0,600

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
"МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"  
ОДИНЦОВСКИЙ ФИЛИАЛ

143000, Московская область, г. Одинцово,  
ул. Маршала Бирюкова, д. 15

Телефон: (495) 591-56-83, (495) 591-44-25  
e-mail: odincovo@mobti.ru

на № 5/Н 20 г. № 01.07.2015.  
от

Перетьяко М.В.

СПРАВКА

О НАЛИЧИИ/ОТСУТСТВИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В документах архива \_\_\_\_\_ Одинцовского \_\_\_\_\_  
(наименование филиала, отдела ГУП МО «МОБТИ»)

ГУП МО «МОБТИ» отсутствуют сведения об объекте недвижимости:

здание: кузнечного цеха (лит. Ч)  
\_\_\_\_\_ (наименование объекта недвижимости)

расположенного по адресу: Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 8  
(адрес/местоположение объекта недвижимости)

Руководитель комплексной производственной группы  
Одинцовского филиала ГУП МО «МОБТИ»

Денисенко Г.А.



Исполнитель: Кашкина З.С.

Тел. 8(495) 591-44-25





## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

тип объекта недвижимого имущества

*Трансформаторная подстанция*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Одинцовский р-он</i>	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Одинцово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	<i>Можайское шоссе</i>
Номер дома	<i>8</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Р</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>173:054-7626</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 февраля 2004 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Одинцовский машиностроительный завод"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Конкурсный управляющий  <b>Перетьяко М.В.</b>		Руководитель комплексной производственной группы <b>Косенкова С.Б.</b>	

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:25000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Трансформаторная подстанция

Год завершения строительства \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 771 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 132,3 кв.м

Площадь застройки 167,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
находится здание \_\_\_\_\_

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Итера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

сведений не имеется

**3.4. Примечание**

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 февраля 2004 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Р		-		

стр. 4

### 5. Ситуационный план

Трансформаторная подстанция

наименование здания

1:25000

Лист 1 Всего листов 1

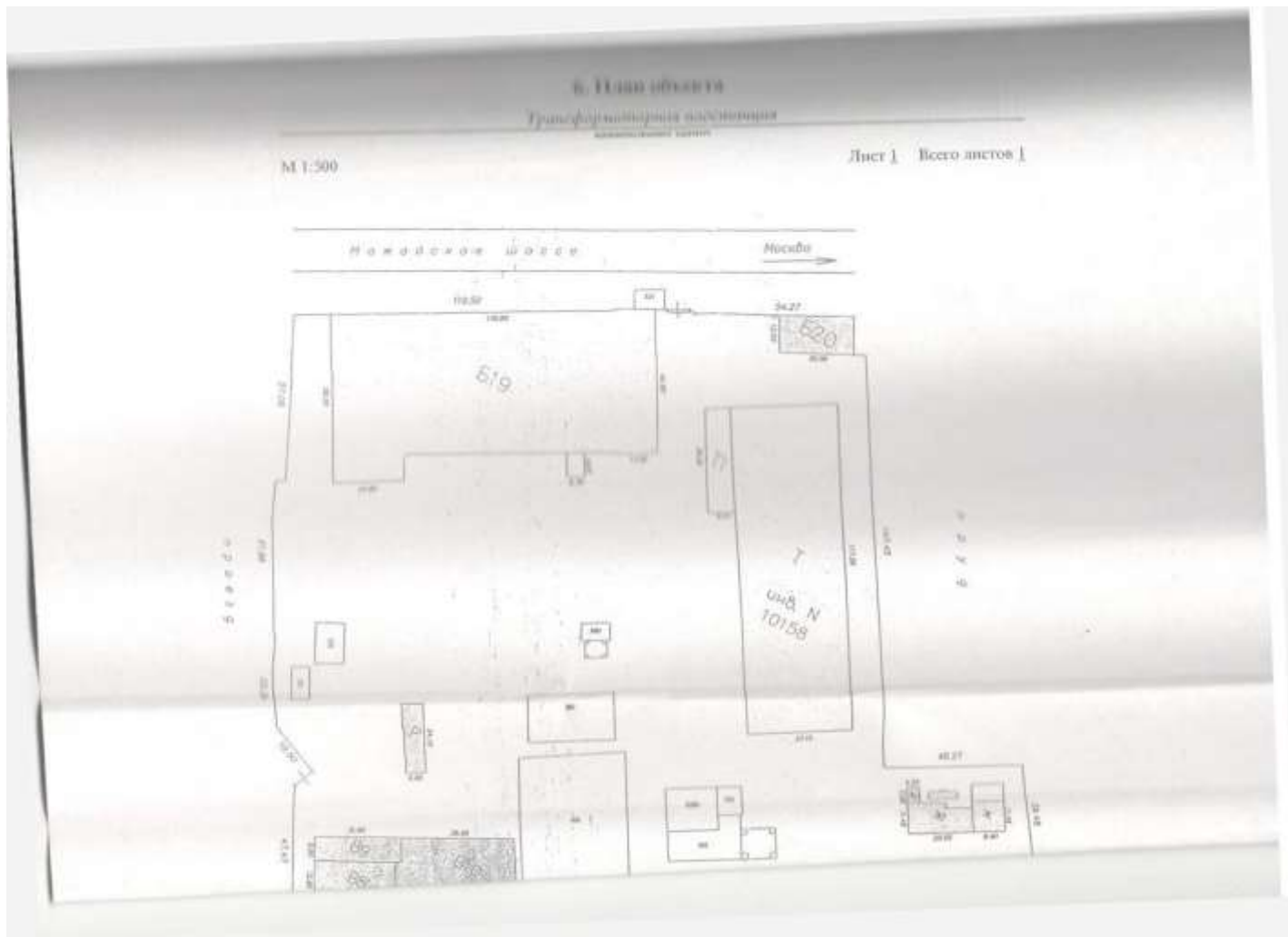


Выполнил		Принял	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Косенкова Е.А.		Косенкова С.Б.	





Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ромашова Е.А.	<i>[Signature]</i>	Касаткина С.Б.	<i>[Signature]</i>



7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



Лит Р

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Косенко Е.А.		Косенкова С.Б.	

### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Р	1	1	1	основная	18,9	4,60	
Р			2	основная	25,0		
Р			3	коридор	20,2		
Р			4	основная	30,6		
Р			5	основная	6,6		
Р			6	основная	5,9		
Р			7	основная	6,4		
Р			8	основная	6,2		
Р			9	основная	1,8		
Р			10	основная	1,8		
Р			11	основная	1,8		
Р			12	основная	1,8		
Р			13	основная	1,8		
Р			14	основная	1,8		
Р			15	основная	1,7		
<i>Всего:</i>					<i>132,3</i>		

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Одинцовский машиностроительный завод		Договор купли-продажи от 20.01.2004г; Свидетельство о государственной регистрации от 23.03.2004г. № 50-01/20- 20/2004-397 выдано МОРП.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Романова Е.А.		Косенкова С.Б.	





Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

« 02 » февраля 2015 г. № МО-15/ЗВ-135946	
Кадастровый номер:	50:20:0030109:322
Номер кадастрового квартала:	50:20:0030109
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	_____

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	143005 Московская область, Одинцовский р-н, г Одинцово, ш Можайское, д 8		
2	Основная характеристика:	протяженность	197	м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____		
3	Назначение:	иное сооружение (газоснабжение)		
4	Этажность:	_____	_____	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	_____		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	_____		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0030109:10, 50:20:0030109:11, 50:20:0030109:16, 50:20:0030109:32		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	_____		
10	Особые отметки:	Наименование: газоснабжение линии порошковой окраски на ООО "Одинцовский машиностроительный завод".		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Ведущий инженер отдела кадастрового учета №1		Пальчик А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

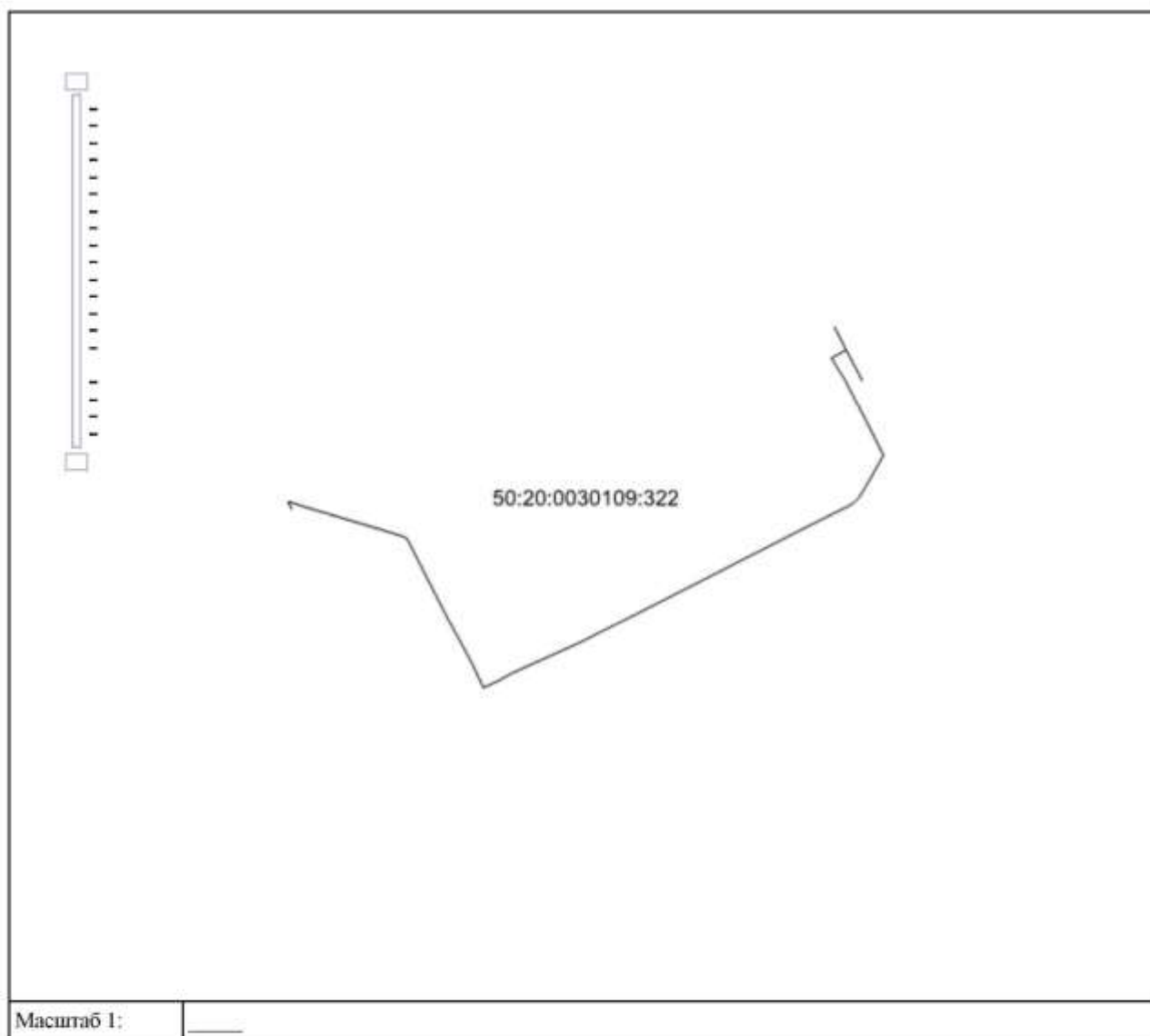
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Сооружения (вид объекта недвижимого имущества)
---

« 02 » февраля 2015 г. № МО-15/ЗВ-135946	
Кадастровый номер:	50:20:0030109:322

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Ведущий инженер отдела кадастрового учета №1		Пальчик А. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

