



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, ☎ (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р/счет № 40702810900000037622 АО «Райффайзенбанк»,

БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО

e-mail: ritmko@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»

_____ **Л.А. Бутенко**

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

принадлежащего на праве собственности ЗАО «Бородино»
по состоянию на 03.12.2018 г.

Дата составления отчета: 08.04.2019 г.

Идентификационный номер отчета: 5859/18 (уточненный)

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**Конкурсный управляющий ЗАО «Бородино»
И.Н.Зайцев**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр
«Ритм & Ко»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	10
5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	26
8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	52
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	53
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	55
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА)	57
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)	72
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА).....	88
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	100
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	103
16.СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	104

Сопроводительное письмо

Дата: 08.04.2019 г.

Организация: ЗАО «БОРОДИНО»

Уважаемый Игорь Николаевич!

По Вашему запросу в соответствии с Договором №575/18 от 01 декабря 2018 г., заключенным между ЗАО «Бородино», в лице конкурсного управляющего И.Н.Зайцева, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-21041/2012 от 28 августа 2017 г. и ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко», мы провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства по делу № А41-21041/2012 по состоянию на 03.12.2018 г.

Оценка проведена, а полный отчет об оценке в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки) и Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО9, ФСО12, действующих на дату оценки), а также, в части им не противоречащей, «Свода стандартов и правил АРМО».

У нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объектах оценки, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектами оценки.

Вывод, содержащийся в отчете об оценке, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание объектов оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Оценщиками не проводилась как часть работы проверка полученной от организаций информации и оценщики не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что с учетом принятых в составе настоящей оценки допущений и ограничительных условий на дату оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки с учетом принятых ограничений и допущений на дату оценки без учета НДС: 138 743 538

(Сто тридцать восемь миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объектов	Площадь объекта оценки, (кв.м.)	Рыночная стоимость без НДС, (руб.)
	Здания			
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	1058,7	5 380 169
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой		700,4	3 460 029
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб		1323,6	5 443 952
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб		1150,4	5 640 383
5	Административное здание		1420,8	10 688 524
6	Здание производственного корпуса	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	1816,0	12 668 157
7	Здание склада безалкогольных напитков		2562,7	13 535 960
8	Здание купажного цеха с пристройкой		1379,3	8 428 271
9	Здание производственно-складского корпуса		4764,9	22 561 351
10	Здание непроизводственного назначения		2906,5	27 455 717
11	Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	22 775,0	23 481 025
	ИТОГО:			138 743 538

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. 8 (473)228-79-30; 277-19-98.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»

Л.А. Бутенко

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко»

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на проведение оценки №575/18 от 01.12.2018 г.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку. Содержание Задания на оценку приведено ниже.

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Кадастровый №
Здания и сооружения			
1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	50:18:12:00909:001
2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	50:18:12:00909:004
3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/015/2006-378
4	Д, Д1, Д2, Д3, д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/007/2007-030
5	Б, Б1	Административное здание	50:18:12:00909:003
6	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, б	Здание производственного корпуса	50:18:20:00919:006
7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	50:18:20:00919:001
8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	50:18:20:01042:004
9	Л, Г2, Г3	Здание производственно-складского корпуса	50:18:20:01042:005
10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непроизводственного назначения	50:18:20:00919:002
11		Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.	50:18:0010803:14

Объект оценки
Состав объектов оценки
с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их части

Отдельные части в составе объектов оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.

Более подробные сведения об объектах оценки и их частях приведены в таблицах ниже.

Подробное описание объектов оценки приведено в таблице, приложенной к настоящему заданию на оценку.

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей определены на основании:

Характеристики объектов оценки и их частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Технический документ	Правоустанавливающий документ
Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 АГ № 883132 от 06 июня 2002 г.
Технический паспорт от 06.03.2006 г.	Свидетельство 50 АГ № 844229 от 20 августа 2002 г.
Технический паспорт от 06.03.2006 г.	Свидетельство 50 НА № 0928892 от 21 июля 2006 г.
Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 НА № 1504896 от 23 января 2007 г.
Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 АГ № 844230 от 20 августа 2002 г.
Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50 АГ № 137352 от 13 апреля 2001 г.
Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50 АГ № 082347 от 02 февраля 2001 г.
Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50-АБ № 574485 от 22 июля 2011 г.
Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50-АБ № 574484 от 22 июля 2011 г.
Технический паспорт от 25.01.2010 г.	Свидетельство 50 АГ № 082392 от 07 марта 2001 г.
Договор аренды земельного участка №86/02 от 30.01.2002 года	

Вся указанная документация приведена в приложении к отчету об оценке объектов оценки.

Имущественные права на объекты оценки
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том

Полное право собственности, которое подтверждено договорами и контрактами.

- Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать

числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
Заказчик Отчета об оценке	<p>ЗАО «Бородино» 143200, Московская область, Можайский Район, п. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141 ИНН 5028004068; ОГРН 1025003470744</p>
Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки	<p>Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для продажи в рамках конкурсного производства.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки. Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.</p> <p><u>Допущения к результату оценки:</u></p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщики не принимают во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщики не несут обязательств по обновлению Отчета или сделанной ими оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость объекта оценки, не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>
Вид стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п 3 Федерального закона от 29.01.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p> <p>«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
Иные расчетные величины, определяемые в рамках данного отчета	<p>Иные расчетные величины в рамках данного отчета не определяются.</p>
Особенности проведения	<p>Осмотр объектов оценки осуществляется Оценщиком – Бутенко Евгением Викторовичем, в</p>

осмотра объекта оценки либо обоснования, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	присутствии представителя Заказчика.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет информацию до 03.12.2018 года в копиях, заверенных собственником.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку необходимость привлечения Экспертов не выявлена.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	03.12.2018 г.
Срок проведения оценки	01.12-08.04.2019 г.
Срок экспозиции объекта	6 месяцев
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Вся существенная информация, которая необходима для количественного и качественного описания объектов оценки, предоставляется Заказчиком.</p> <p>2. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за полноту, достоверность и объективность информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.</p> <p>4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта оценки.</p> <p>5. При проведении оценки Оценщики исходят из предложения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.</p> <p>6. Оценщики не должны проводить обмер объектов оценки. Данные о количественных характеристиках объектов оценки должны приниматься на основании сведений, содержащихся в копиях документации, предоставленной Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщики не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.</p> <p>7. В составе Отчета об оценке результаты оценки должны указываться в рублях РФ</p> <p>8. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам (округление к ближайшему целому). В рамках данной оценки не требуется определение возможного интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки.</p> <p>9. Выводы о ликвидности объекта оценки указываются в отчете об оценке, но не рассматриваются как результат оценки.</p> <p>В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.</p>
Сведения об	Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится из предположения их

использовании объектов оценки, исходя из которого проводится определение стоимости объектов оценки	использования по текущему назначению. Текущее назначение объектов оценки – производственные базы.
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, в том числе ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО12 действующие на дату оценки, а также Стандарты и правила оценочной деятельности СРО АРМО
Форма отчета	Отчет на бумажном носителе

Источник информации: данные Заказчика, данные Оценщиков

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

Настоящий Отчет об оценке был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

- федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №271

А также, в части им не противоречащей, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков

- Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Кроме того, Заданием на оценку установлено, что оценка проводится для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке:

1. Работы по оценке включают все этапы, определенные в ФСО1, действующем на дату оценки;

2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета об оценке удовлетворяют принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства

результата оценки

3. В соответствии с п. 8 ФСО 3, В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

4. Оценка произведена с учетом всех допущений, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объекты оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.

3. Оценщики не несут ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств Объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые они не могут прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

4. При проведении оценки Оценщики должны исходить из предположения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами.

5. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета об оценке, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиками услуги ограничиваются их квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

6. В составе процедуры наружного осмотра Оценщики не проводили экспертизу технического состояния Объектов недвижимости на дату оценки. Соответствующие данные, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, в том числе информация о технических характеристиках и текущем техническом состоянии Объектов оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность. Ответственность за достоверность предоставленных Оценщикам исходных данных, включая данные о технических характеристиках и состоянии Объектов оценки, ложится полностью на Заказчика.

7. Оценщики не проводили землеизмерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщики исходят из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся Объектов оценки. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.

8. В ходе расчетов Оценщики использовали площадь и планировку, указанную в паспорте БТИ и свидетельствах о государственной регистрации права.

9. Оценщики не производили обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной документации, представленной Заказчиком (техническая документация на здание, техническое задание на оценку).

10. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объектов оценки на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра. Осмотр объектов проводился по состоянию на дату оценки.

11. Статус земельного участка не определен. В соответствии с ст.35 Земельного кодекса «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.» В состав стоимости оцениваемого неделимого объекта недвижимости входит стоимость

земельного участка под пятном застройки объекта недвижимости.

12. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.

3. Оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

4. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

5. Владелец Объектов оценки управляет ими исходя из наилучших интересов.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете об оценке соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки.

2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке.

4. В соответствии с п. 12 ФСО 3, использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщика есть основания считать иначе.

5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

7. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объектах оценки, и не должны быть использованы в каких-либо других целях.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами.

2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 8 ФСО 1.

3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится Объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным

рыночным условиям, если у Оценщиков нет оснований считать иначе.

4. Оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной им оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки.

5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки.

6. В рамках данного отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимости объектов оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью заключения договора купли-продажи может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщики обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц,

занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.

4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

С учетом требований Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», действующем на дату оценки, в таблице представлены сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки.

Сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки

Заказчик	ЗАО «Бородино» 143200, Московская область, Можайский Район, п. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141 ИНН 5028004068; ОГРН 1025003470744 дата присвоения 24 сентября 2002 года.
-----------------	--

Источник информации: данные Заказчика

В данном случае Оценщики, подписавшие отчет об оценке, работают на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко» (ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»). В таблице представлены сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке. В

таблице указана информация о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор.

Сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке

<p><u>Квалификация оценщика:</u></p>	<p>Бутенко Евгений Викторович – Воронежская государственная технологическая академия, квалификация – инженер-механик, банковское дело; Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606502; Квалификационный аттестат-оценка недвижимости №008505-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 04.04.2018 года. Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СРО № 1334-07; Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 25.01.2017 г., регистрационный № 64-01/17</p> <p>Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-046068/18 выдан 15 июля 2018 г. Срок действия договора с 15 июля 2018 г. по 02 декабря 2019 г.</p> <p>Стаж работы – 15 лет (с 2003 г.) Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, оф. 17, тел. 8 (473) 240-33-54 e-mail: ritmko@mail.ru.</p> <p>Бутенко Лариса Александровна – Воронежский Государственный университет. Специальность-математик (прикладная математика), экономист (финансы и кредит). АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП-I № 944182, 2011г.</p> <p>Оценщик является членом «Российского общества оценщиков», расположенной по адресу: Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 для корресп. 107078, Москва, а/я 308</p> <p>Оценщик имеет квалификационные аттестаты по направлению оценка недвижимости и оценка движимого имущества, оценка бизнеса (аттестат оценка недвижимости №004392-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 06.03.2018 года; аттестат оценка движимого имущества №004393-2, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 06.03.2018 года; аттестат оценка бизнеса №007715-3, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 29.03.2018 года)</p> <p>Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-016976/18 выдан 02 апреля 2018 г. Срок действия договора с 01 апреля 2018 г. по 31 марта 2019 г. на сумму 3 000 000 рублей, договор №433-524-018186/19 от 01 апреля 2019 года, срок действия договора с 01 апреля 2019 года по 31 марта 2020 года. ; Стаж работы – 7 лет (с 2011 г.) Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф. 17, тел. 8 (903) 858-79-30. e-mail: ritmko@mail.ru. копии см. Приложение</p>
<p><u>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</u></p>	<p>НП Ассоциация Российских магистров Оценки Адрес: 115184,г. Москва, ул.Суворовская, д. 19,стр.1 БЦ Галатекс Адрес для корреспонденции: 115280, Москва, а/я 10 Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за №0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: (+7 495) 661-80-90 (многоканальный) 502-99-19, 507-78-54 E-mail: armo@sroarmo.ru Адрес сайта: http://www.sroarmo.ru</p> <p>Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1 Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308.</p>

	Зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01, +7 (499) 261-45-09, +7 (499) 261-44-96 E-mail: info@sroroo.ru Адрес сайта: http://sroroo.ru/
--	--

Источник информации: Данные Оценщиков

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Исполнитель:	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700. e-mail: ritmko@mail.ru. 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17 т. (473) 240-33-54, 277-19-98. Страховая ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности № 433-524-006679/18 выдан 10 февраля 2018 года сроком действия с 11 февраля 2018 года по 10 февраля 2019 года на сумму 30 000 000 рублей, договор № 433-524-006509/19 от 11 февраля 2019 года. См. Приложения.
---------------------	--

Источник информации: Данные юридического лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки)

Степень участия Оценщиков в проведении оценки

– Бутенко Евгений Викторович – анализ рыночной информации, подбор аналогов, определение методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета, проверка расчетов, проверка Отчета

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Иных специалистов и организаций, кроме указанных в таблице выше и пункте «Степень участия специалистов в проведении оценки» к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекалось.

Сведения о независимости оценщика

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация

Основание для проведения оценщиком объектов оценки	Договор на проведение оценки №575/18 от 01.12.2018 года
---	---

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»

	№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Кадастровый №
Объекты оценки	Здания и сооружения			
	1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	50:18:12:00909:001
	2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	50:18:12:00909:004
	3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/015/2006-378
	4	Д, Д1, Д2, Д3, д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/007/2007-030
	5	Б, Б1	Административное здание	50:18:12:00909:003
	6	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, б	Здание производственного корпуса	50:18:20:00919:006
	7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	50:18:20:00919:001
	8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	50:18:20:01042:004
	9	Л, Г2, Г3	Здание производственно-складского корпуса	50:18:20:01042:005
	10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непроизводственного назначения	50:18:20:00919:002
11		Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.	50:18:0010803:14	
	Отдельные части в составе объектов оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.			
Реквизиты правообладателя	ЗАО «Бородино» 143200, Московская Область, Можайский Район, п. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141. ИНН 5028004068; ОГРН 1025003470744 дата присвоения 24 сентября 2002 года.			
Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки	Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.</p> <p><u>Допущения к результату оценки:</u></p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость объектов оценки, не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>			
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	03.12.2018 г.			
Дата инспекции (обследования) объектов оценки	октябрь 2018 г.			

Дата составления отчета	08.04.2019 г.
Форма отчета об оценке	Отчет на бумажном носителе

Источник информации: данные Задания на оценку, данные Заказчика

5.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Кадастровый №
Здания и сооружения			
1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	50:18:12:00909:001
2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	50:18:12:00909:004
3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/015/2006-378
4	Д, Д1, Д2, Д3, д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/007/2007-030
5	Б, Б1	Административное здание	50:18:12:00909:003
6	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, б	Здание производственного корпуса	50:18:20:00919:006
7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	50:18:20:00919:001
8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	50:18:20:01042:004
9	Л, Г2, Г3	Здание производственно-складского корпуса	50:18:20:01042:005
10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непроизводственного назначения	50:18:20:00919:002
11		Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.	50:18:0010803:14

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки

В составе настоящей оценки применялись затратный, доходный и сравнительный подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки. По результатам проведенной оценки Оценщиками были получены следующие значения итоговой величины стоимости объектов оценки:

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки с применением подходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, (кв.м.)	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Рыночная стоимость без НДС, (руб.)	В т.ч. рыночная стоимость земельного участка под зданием, (руб.)
Здания										
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1058,7	4 917 347	0,26	5 613 543	0,37	5 472 022	0,37	5 380 169	357 175
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой	700,4	2 850 929	0,26	3 727 974	0,37	3 620 101	0,37	3 460 029	250 539
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1323,6	5 093 727	0,26	5 536 671	0,37	5 597 338	0,37	5 443 952	410 841
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1150,4	4 664 926	0,26	6 020 236	0,37	5 945 986	0,37	5 640 383	308 584
5	Административное здание	1420,8	10 002 148	0,26	10 843 991	0,37	11 015 374	0,37	10 688 524	262 740
6	Здание производственного корпуса	1816,0	18 204 022	0,26	15 949 288	0,37	14 079 338	0,37	15 843 637	3 175 480
7	Здание склада безалкогольных напитков	2562,7	17 633 989	0,26	18 541 101	0,37	17 761 194	0,37	18 016 686	4 480 726
8	Здание купажного цеха с пристройкой	1379,3	9 235 089	0,26	12 113 554	0,37	10 693 626	0,37	10 839 780	2 411 509

9	Здание производственно-складского корпуса	4764,9	22 763 497	0,26	34 474 360	0,37	33 023 892	0,37	30 892 862	8 331 511
10	Здание непроизводственного назначения	2906,5	26 899 082	0,26	35 748 433	0,37	33 288 741	0,37	32 537 516	5 081 799
	Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.				23 481 025	1,0			23 481 025	

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом принятых ограничений и допущений составляет на дату оценки без учета НДС:

138 743 538

(Сто тридцать восемь миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объектов	Площадь объекта оценки, (кв.м.)	Рыночная стоимость без НДС, (руб.)
Здания				
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	1058,7	5 380 169
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой		700,4	3 460 029
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб		1323,6	5 443 952
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб		1150,4	5 640 383
5	Административное здание		1420,8	10 688 524
6	Здание производственного корпуса	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	1816,0	12 668 157
7	Здание склада безалкогольных напитков		2562,7	13 535 960
8	Здание кулажного цеха с пристройкой		1379,3	8 428 271
9	Здание производственно-складского корпуса		4764,9	22 561 351
10	Здание непроизводственного назначения		2906,5	27 455 717
11	Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	22 775,0	23 481 025
ИТОГО:				138 743 538

5.4. Вывод о ликвидности объектов оценки

На основании п 8 ФСО9, в редакции действующей на дату оценки, в отчете об оценке в обязательном порядке указывается вывод о ликвидности объекта оценки, но который не рассматривается как результат оценки.

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

На основании проведенного в п. настоящего отчета об оценке анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объектов оценки, Оценщиками были сделаны следующие выводы о ликвидности объектов оценки.

Выводы о ликвидности объектов оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки, местоположение	Ликвидность объектов оценки, месяцев	Степень ликвидности (в соответствии с рекомендациями АРБ ¹)
1	Имущество, расположенное по адресу: РФ, Московская область,	9	Низкая

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением комитета АРБ (протокол от 25.11.2011 года)

	Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141		
2	Имущество, расположенное по адресу: РФ, Московская область, Можайский район, г.Можайск, пл.Комсомольская, 12	9	Низкая

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью заключения договора купли-продажи может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки и Заданием на оценку.

Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости Объектов оценки могут использоваться только Заказчиков в соответствии с целью данной оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик

_____ **Е.В.Бутенко**

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта оценки, наименование документа	
<i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже, а также результатов визуального осмотра объекта оценки.	
	Технический документ	Правоустанавливающий документ
	Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 АГ № 883132 от 06 июня 2002 г.
	Технический паспорт от 06.03.2006 г.	Свидетельство 50 АГ № 844229 от 20 августа 2002 г.
	Технический паспорт от 06.03.2006 г.	Свидетельство 50 НА № 0928892 от 21 июля 2006 г.
	Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 НА № 1504896 от 23 января 2007 г.
	Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 АГ № 844230 от 20 августа 2002 г.
	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50 АГ № 137352 от 13 апреля 2001 г.
	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50 АГ № 082347 от 02 февраля 2001 г.
	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50-АБ № 574485 от 22 июля 2011 г.
	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50-АБ № 574484 от 22 июля 2011 г.
	Технический паспорт от 25.01.2010 г.	Свидетельство 50 АГ № 082392 от 07 марта 2001 г.
<i>Описание территориального</i>	Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации,	

<i>расположения объектов оценки</i>	предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.				
<i>Имущественные права</i>	Объект оценки находится на праве собственности ЗАО «Бородино»				
<i>Реквизиты лица, правообладателя объектов оценки</i>	Данные сведения приведены в таблице ниже.				
<i>Балансовая стоимость объектов оценки</i>		Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	На конец периода		
			Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
	1	Административное здание, 2-этажное. (Стройдвор), 000001255, 26.12.1992	789 813,98	236 153,08	553 660,90
	2	Здание производственно-складского корпуса, 000000086, 31.07.2005	255 935,07	235 413,77	20 521,30
	3	Здание цеха № 1 (Стройдвор), 000000149, 26.12.1992	1 428 766,50	459 087,71	969 678,79
	4	Здание цеха № 3 (Стройдвор), 000001254, 26.12.1992	969 966,60	290 020,88	679 945,72
	5	Здание цеха по пр-ву полиэтилен. труб (стройдвор), 000001471, 26.12.1987	2 841 242,00	1 048 417,81	1 792 824,19
	6	Купажный цех с пристройкой, 000000144, 30.04.2007	852 617,51	334 521,89	518 095,62
	7	Производственный корпус Объект №6 (2-х эт.), 000000142, 25.12.1987	3 506 695,06	1 323 625,42	2 183 069,64
	8	Склад безалког.напитков, 000000157, 25.07.2001	2 456 496,55	524 312,20	1 932 184,35
	9	Здание непромышленного назначения, 000000155, 31.08.2004	246 939,67	119 328,77	127 610,90
10	Цех № 2 (стройдвор), 000001470, 26.12.1987	346 758,00	127 954,02	218 803,98	
<i>Информация о разрешенном использовании объектов оценки и текущем использовании объектов оценки</i>	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.				
<i>Преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий</i>	Не выявлены				
<i>Обременения и обязательства в отношении объектов оценки, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки</i>	Описаны в соответствующем пункте отчета на основании представленных документов				

Источник информации: Данные Заказчика

Информация о правах на объекты оценки, количественные и качественные характеристики объектов оценки, документация на объекты оценки получены от Заказчика. Кроме того для установления качественных характеристик объектов оценки Оценщиками лично производился осмотр объектов оценки на дату оценки.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов (данные по объектам-аналогам) получена из периодических изданий, а так же материалы сети «Интернет». В оценке использовались как цены по совершившимся фактам продажи объектов, так и цены предложений объектов к продаже.

Сведения о Правообладателе объектов оценки

ЗАО «Бородино»
143200, Московская Область, Можайский Район, п. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141.
ИНН 5028004068; ОГРН 1025003470744 дата присвоения 24 сентября 2002 года.

Источник информации: данные Заказчика

Территориальное расположение и характеристики окружения объектов оценки

Объектом оценки являются нежилые здания по адресу: РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141 и РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12

Местоположение объекта относительно карты города.

для внутренних помещений, и ООО «Можайская производственная компания» выпускает игры и игрушки.

Динамично развивается свиноводство на базе ЗАО «Тропарево». По состоянию на 01.01.2015 года в хозяйстве насчитывается 170 тыс. голов свиней.

Являясь одним из наиболее экологически чистых районов Московской области, Можайский район располагает неограниченными возможностями в реализации программ агропромышленного комплекса - организации и развитии фермерских хозяйств, перерабатывающих отраслей продукции сельского хозяйства.

Сегодня Можайский район является любимым местом отдыха как москвичей, так и туристов из других регионов. Благодаря богатому историческому наследию, удобному географическому расположению и хорошей экологической обстановке, в Можайском районе сложились благоприятные условия для развития въездного туризма.

Можайск — город областного подчинения в России, на западе Московской области, административный центр Можайского городского округа. Носит звание города воинской славы (2012).

Население — 30 190 чел. (2018). Занимает 50-е место по численности населения в Московской области.

Расположен в Гжатской впадине Московской возвышенности, на берегу реки Москвы, в 4 км от Можайского водохранилища, в 106 км к западу от центра Москвы и 90 км от МКАД.

Город протянулся с запада на восток на 5 км, а с севера на юг на 6 км. Средняя высота над уровнем моря — 210 м, наивысшая — 228 м. Город имеет прямоугольную сетку улиц, частично размеченных ещё в XVIII веке. Площадь города — 17,8 км².

В юго-восточной части города находится железнодорожная станция Можайск, открытая в 1870 году. Станция относится к Московской железной дороге и расположена на Смоленском (Белорусском) направлении.

В качестве первого и основного направления экономического роста городского поселения можно назвать развитие промышленности и транспортной инфраструктуры.

Городское поселение Можайск имеет многоотраслевую промышленность, выпускающую десятки наименований различной продукции. Промышленный комплекс городского поселения Можайск представлен 30 промышленными предприятиями, из которых 13 крупных и средних (с численностью работающих свыше 100 человек). Практически все крупные и средние предприятия Можайского муниципального района расположены на территории городского поселения Можайск.

В городе развиты деревообработка, машиностроение, пищевая, химическая, полиграфическая, лёгкая, медицинская промышленность.

Крупнейшими предприятиями города являются:

Производственное швейное ЗАО «Фронт»;

ЗАО «Завод стерилизованного молока „Можайский“» — производство молочной продукции;

ОАО «Можайский полиграфический комбинат» — книги в переплётной крышке, книги в обложке, журналы, рекламная продукция;

ЗАО «Хлеб» (Можайский хлебокомбинат) — хлеб, выпечка;

Завод «Спасо-Бородинские Воды» — безалкогольные и слабоалкогольные напитки;

ЗАО «Кселла-Аэроблок-Центр Можайск» — газобетон;

ЗАО «МЭМП» (Можайское экспериментально-механическое предприятие) — специальное строительное оборудование, оснастка и инструмент;

ЗАО «Можайский арматурный завод» — арматуры для трубопроводов, вентили, задвижки, фланцы и фитинги, штамповки, как из чёрных, так и цветных металлов;

ООО «Можайский ЛДК» — лесопильный деревообрабатывающий комбинат;

ООО «Премьер» — холодильное оборудование;

Д ОАО «198 КЖИ» — ж\б стройматериалы ;

«Можайский медико-инструментальный завод» — медицинские инструменты;

ООО «Моэллер электрик продукцион» — производство электрических машин и электрооборудования.

Подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны улицы. Состояние дорожного покрытия хорошее, покрытие асфальтовое. Подъезд к зданиям удовлетворительный.

Рельеф земельного участка ровный. Никаких геолого-изыскательских работ нами не производилось. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

На основании п. 6 ФСО7 «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)». Учитывая, уже предоставленную информацию по земельному участку в отношении земельного участка оценке будет подлежать право аренды на 49 лет.

Описание земельных участков:

Показатель	Значение	
Общие сведения		
Наименование объекта оценки	Право аренды земельного участка кад. №50:18:0010803:14	Право аренды земельного участка кад. №50:18:0030315:581
Адрес	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141
Транспортная доступность к земельному участку	Прямая транспортная доступность хорошая	Прямая транспортная доступность хорошая
Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство	Электричество, газоснабжение, водопровод	Электричество, газоснабжение, водопровод
Правовой режим земельного участка		
Вид вещного права	Право аренды	Право не оформлено
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Для сельскохозяйственного производства
Правоустанавливающие документы на земельные участки	договор аренды земельного участка № 86/02 от 30.01.2002 г.	н/д
Физические параметры		
Площадь, м ²	22 775	112 070
Конфигурация участка	Неправильный многоугольник	Неправильный многоугольник
Наличие улучшений на земельном участке и их описание		
Наличие улучшений на земельном участке и их описание	Здания	Здания
Данные об исторической и рекреационной ценности земель, инженерно-геологических условиях и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы, санитарно-гигиенических параметрах (наличие загрязнителей воздушного, водного бассейнов, почв) отсутствуют		

Сведения об имущественных правах

Объекты оценки находятся на праве собственности.

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиками в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В качестве источника информации использовались документы, предоставленные Заказчиком на проведение оценки.

На основании представленной Заказчиком документации, а также результатов осмотра объектов, проведенного Исполнителем в присутствии представителя Заказчика, были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объектов оценки для их точного описания. Полученная информация сведена в таблицы ниже.

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Год постройки	Технический документ	Правоустанавливающий документ	Адрес
		по данным свидетельства					
Здания и сооружения							
1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	50:18:12:00909:001	1992	Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 АГ № 883132 от 06 июня 2002 г.	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141
2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	50:18:12:00909:004	1992	Технический паспорт от 06.03.2006 г.	Свидетельство 50 АГ № 844229 от 20 августа 2002 г.	
3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/015/2006-378	1992	Технический паспорт от 06.03.2006 г.	Свидетельство 50 НА № 0928892 от 21 июля 2006 г.	
4	Д, Д1, Д2, Д3, Д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	50-50-18/007/2007-030	1992	Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 НА № 1504896 от 23 января 2007 г.	
5	Б, Б1	Административное здание	50:18:12:00909:003	1992	Технический паспорт от 04.02.2014 г.	Свидетельство 50 АГ № 844230 от 20 августа 2002 г.	
6	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б	Здание производственного корпуса	50:18:20:00919:006	1960	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50 АГ № 137352 от 13 апреля 2001 г.	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12
7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	50:18:20:00919:001	2000	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50 АГ № 082347 от 02 февраля 2001 г.	
8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	50:18:20:01042:004	1993	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50-АБ № 574485 от 22 июля 2011 г.	
9	Л, Г2, Г3	Здание производственно-складского корпуса	50:18:20:01042:005	2000	Технический паспорт от 28.01.2005 г.	Свидетельство 50-АБ № 574484 от 22 июля 2011 г.	
10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непромышленного назначения	50:18:20:00919:002	1930	Технический паспорт от 25.01.2010 г.	Свидетельство 50 АГ № 082392 от 07 марта 2001 г.	

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Год постройки	Этажность	Площадь застройки, (м ²)	Объем, (м ³)	Площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	Группа капитальности	Характеристика объекта	Техническое состояние
1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1992	1	1 182,7	8 770	1 058,7	1	Фундаменты - бетонные блоки; стены - панельные; перекрытия - ж/б; кровля - металлическая; полы - цементные. Заполнение проемов: окна - металлические; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - окраска, побелка. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное
2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	1992	1	829,6	3 334	700,4	1	Фундаменты - бутовый ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - ж/б; кровля - рулонная; полы - цементные. Заполнение проемов: окна - деревянные; двери - деревянные. Внутренняя отделка: простая - окраска, побелка. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное
3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1992	1	1 360,4	9 006	1 323,6	1	Фундаменты - бетонный; стены - кирпичные, металлические типа "сендвич"; перекрытия - металлические; кровля - металлическая; полы - цементные. Заполнение проемов: окна - металлические; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - окраска. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное
4	Д, Д1, Д2, Д3, д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1992	1	1 021,8	8 378	1 150,4	1	Фундаменты - бутовый ленточный; стены - панельные, кирпичные, металлические; перекрытия - металлоконструкции; кровля - шиферная; полы - цементные. Заполнение проемов: окна - пластиковые; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - окраска, побелка. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное
5	Б, Б1	Административное здание	1992	2	870,0	5 539	1 420,8	1	Фундаменты - блоки; стены - панели; перекрытия - ж/б; кровля - металлическая; полы - линолеум, плитка. Заполнение проемов: окна - пластиковые; двери - деревянные. Внутренняя отделка: простая - окраска, обои, побелка. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное
6	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, б	Здание производственного корпуса	1960	2	1 196,4	13 634	1 816,0	1	Фундаменты - бутовый; стены - кирпичные, металлические; перекрытия - ж/б; кровля - металлическая; полы - цементные. Заполнение проемов: окна - металлические; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - окраска, побелка. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное
7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	2000	1	2 819,0	15 504	2 562,7	1	Фундаменты - бетонный монолит; стены - металлические типа "сендвич"; перекрытия - металлоконструкции; кровля - металлическая; полы - асфальтовые. Заполнение проемов: окна - металлические; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - утеплитель. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление	Хорошее

8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	1993	2	1 517,2	15 476	1 379,3	1	Фундаменты - бутовый; стены - кирпичные; перекрытия - ж/б; кровля - металлическая; полы - цементные. Заполнение проемов: окна - металлические; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - окраска, побелка. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Хорошее
9	Л, Г2, Г3	Здание производственно-складского корпуса	2000	1	5 099,0	32 732	4 764,9	1	Фундаменты - бетонный монолит; стены - металлические типа «Сендвич»; перекрытия - металлоконструкции; кровля - металлическая; полы - асфальтовые. Заполнение проемов: окна - металлические; двери - металлические. Внутренняя отделка: простая - утеплитель. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление	Удовлетворительное
10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непроизводственного назначения	1930	2	2 776,9	16 532	2 906,5	1	Фундаменты - бутовый ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - ж/б; кровля - шиферная; полы - дощатые. Заполнение проемов: окна - пластиковые; двери - пластиковые. Внутренняя отделка: повышенного качества. Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное

Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объекты эксплуатируются и используются в качестве производственно-складских зданий

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

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость, не выявлено.

Идентификация сегмента рынка объекта оценки

Объект оценки относится к сегменту рынка – производственно-складских зданий.

Описание обременений объектов оценки

Рыночная стоимость объектов оценки это наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на объекты оценки исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

По данным Заказчика обременения имеются.

Анализ ликвидности объектов оценки

При изучении объекта оценки установлено, что ликвидность объектов оценки - средняя, срок экспозиции составляет более 6 месяцев.

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Местоположение объекта	Местоположение объектов с точки зрения ведения бизнеса	Здания находятся в промышленной зоне поселка.
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: <ul style="list-style-type: none"> • Соотношения спроса - 	В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости, да и вообще, рынка недвижимости в целом наблюдается некая стагнация, стоимость практически не растет, скидки на уторговывание тоже,

		предложения; • Активности рынка; • Емкости рынка; • Динамики развития рынка	покупатели ожидают более подходящего момента. Кроме того, к негативному фактору, в настоящее время также относится общий спад в социально-экономическом положении РФ, а соответственно и снижением платежеспособного спроса, в том числе и на аналогичные объекты.
3.	Степень информационного сопровождения товара при продвижении на рынок	Поиск покупателей зависит от объема и степени информированности о товаре на рынке	На объекты оценки имеются необходимые правоустанавливающие документы, на основании которых можно получить достаточную информацию для дальнейшего предоставления ее потенциальному покупателю
4.	Износы объекта или функциональной пригодности для использования по назначению	Величина ПП, физические (Физи) и функциональные (Функи) износы, внешние износы (ВНИ) влияют на время ликвидности	Объект оценки находится в рабочем состоянии, используется по назначению.

Факторы, влияющие на срок экспозиции объекта оценки:

1. **Состояние рынка.**
2. **Абсолютная стоимость объекта.**
3. **Скоростью распространения информации на рынке.**
4. **Типом рынка.**
5. **Емкостью рынка.**
6. **Типом объекта оценки.**
7. **Типом торговли** (не путать со скоростью распространения информации на рынке).
8. **Природой товара** (потребляемый или нет товар).
9. **Сроком хранения товара.**

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

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

Для расчета ликвидности объектов оценки используем метод иерархий.

Расчет ликвидности объекта оценки

№ п/п	Показатель ликвидности Примерный срок реализации, мес.	Высокая 1-2	Средняя 3-6	Низкая 7-18	Итого (сумма)
	Перечень факторов				
1	Состояние рынка	0	0	1	1
2	Абсолютная стоимость объекта	0	1	0	1
3	Скорость распространения информации на рынке	0	1	0	1
4	Тип рынка	0	1	0	1
5	Емкость рынка	0	1	0	1
6	Тип объекта оценки	0	1	0	1
7	Тип торговли	0	0	1	1
	Количество наблюдений	0	5	2	7
	Вывод о степени ликвидности объекта оценки и сроке экспозиции	Наибольший вес (1) у градации «средняя ликвидность срок экспозиции (7-12 месяцев)». Исходя из анализа объектов оценки оценщиком был сделан вывод о максимальной ликвидности (сроке экспозиции) для объекта оценки (6 месяцев). Показатель ликвидности – средняя.			

Источник информации: собственные исследования Оценщика

Исходя из произведенного оценщиком анализа и расчетов, ликвидность объектов оценки составит не менее 6 месяцев. Степень ликвидности средняя.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

7.1. Экономический анализ России. 2018 год

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

В первом полугодии 2018 года доходы государственного бюджета составили 8,6 трлн руб., что на 21% выше показателя 2017 года, расходы составили 7,7 трлн руб. или на 3% выше прошлогоднего показателя. Профицит бюджета составил 0,9 трлн рублей или 1,9% от ВВП. Нефтегазовые доходы выросли на 33%, цена нефти превысила показатель 1 полугодия 2017 года на 35%, ненефтегазовые доходы - на 11%. Несмотря на профицит бюджета, Минфин продолжал привлекать заимствования на внутреннем рынке, всего в 2018 году планируется привлечь 1,04 трлн руб. По информации Центробанка, внешний долг России во втором квартале сократился на 34,3 млрд долл. - до 485,5 млрд долл.

По данным Центробанка, в первом полугодии чистый отток капитала из России составил 17,3 млрд долларов, показав увеличение на 20,1% (14,4 млрд долл. в 2017 году). Международные резервы России за первые 6 месяцев выросли на 30,6 млрд долл, в основном, за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила, а также за счет возврата Центробанку ранее предоставленной валютной ликвидности. В основном, это были операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. В 2017 году, например, чистый вывоз капитала частным сектором составлял 31,3 млрд долл., в 2016 году - 19,8 млрд долл.

В секторе розничной торговли рост в мае составил 2,4%, в июне - 3%, таким образом, по итогам 1 полугодия темпы роста достигли 2,6%. Более высокие показатели июня объясняются ростом продаж продуктов питания, а также непродовольственных товаров (+2,9%), что связано, в том числе, с проведением ЧМ-2018. Состоявшийся в России Чемпионат мира вызвал закономерный инфляционный эффект, который может привести к ускорению темпов годовой инфляции. Однако, по прогнозам аналитиков Сбербанка России, она не должна превысить 3,2% к концу года (в случае хорошего урожая в августе – сентябре будет обеспечено дальнейшее снижение темпов инфляции (или дефляция). То есть показатель инфляции может стать даже ниже, чем сегодняшний прогноз ЦБ.

На локальном валютном рынке одним из основных событий стало заседание Совета директоров Центробанка России по денежно-кредитной политике (27 июля), в результате которого ключевая ставка была оставлена без изменений. На предыдущем заседании, в июне была озвучена информация о том, что ключевая ставка останется на уровне 7,25% до конца 2018 года. Однако если инфляция по итогам года будет в пределах 3–3,5%, по прогнозам Сбербанка, сохраняется вероятность снижения ключевой ставки на 25 б.п. в четвертом квартале. Последнее решение о снижении ключевой ставки на 25 б.п. было принято Центробанком в марте. Далее, по итогам трех месяцев ключевая ставка осталась на уровне 7,25%. Ожидается, что годовая инфляция к концу года ускорится до 3,5–4%, а далее, в 2019 году может превысить 4% в связи с решением повысить НДС до 20% с 2019 года. С начала года инфляция составила 2,5%, продолжилось снижение цен на овощи и фрукты благодаря появлению нового урожая, при этом произошло повышение цен некоторых групп товаров, например, свинины и мяса курицы. В июне реальный располагаемый доход населения вырос всего на 0,2% по сравнению с июнем 2017 года. Во втором квартале годовой рост реальных доходов составил 2%, а по итогам первого полугодия - 1,6%. Реальная заработная плата продолжала расти быстрее, чем реальный доход: во втором квартале зарплаты выросли на 7,4%, за первый квартал - на 8,7%.

Недавно Росстат опубликовал основные социальные и экономические показатели за июнь, которые свидетельствуют о некотором ухудшении годовой динамики о некотором снижении экономической активности по сравнению с предыдущим месяцем: годовой рост производства в базовых отраслях замедлился в июне до 1,5% по сравнению с 3,8% в мае. Во всех секторах, за исключением розничной торговли зафиксирован некоторый спад. Если в мае годовые темпы роста сельского хозяйства показали 2,3% роста, то показатель июня составил

только 0,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Средний показатель периода январь - июнь достиг 2,2%. Активность в строительстве в мае возросла на 5,6%, в июне сократилась на 1,3%, таким образом, показатель первого полугодия сложился отрицательный и составил -1%. Показатель выпуска в транспортном секторе в 1 полугодии на 2,9% превысил уровень прошлого года. Также в июне замедлились темпы роста промышленного производства (до 2,2%) по сравнению с майскими (3,7%), тем не менее, по итогам шести месяцев зафиксирован рост выпуска на 3% по отношению к 2017 году. В секторе розничной торговли годовой рост ускорился до 3% по сравнению с 2,4% в мае.

Несмотря на некоторое снижение показателей в июне второй квартал показал ускорение роста в ряде секторов, за исключением сельского хозяйства. Так, индекс промышленного производства во втором квартале вырос на 3,2% по сравнению с прошлым годом, в строительстве объем работ увеличился на 0,9%, в транспортном секторе годовой рост составил 3,3%, оборот розничной торговли увеличился на 2,7%, выпуск в базовых отраслях увеличился на 3,0%. Таким образом динамика второго квартала в целом показала неплохие результаты, поэтому рост ВВП в данном периоде может превысить 1,3%.

Несмотря на некоторое падение в июне, вызванное ухудшением динамики в обрабатывающей отрасли, годовой рост выпуска промышленного производства составил 3,2% во втором квартале и 3% в первом полугодии 2018 (рост составил 4% по отношению к периоду 2017 года). Согласно данным Росстата, зафиксировано замедление роста выпуска некоторых строительных материалов, металлов (включая алюминий), ряда продуктов питания, бензина и судового топлива. Ожидается, что рост добычи в нефтяном секторе и тенденция роста в строительстве дадут дополнительную поддержку выпуску в промышленности во 2 полугодии 2018 года. Учитывая, что статистические показатели Росстата подлежат периодическому пересмотру, их окончательное значение по итогам года может несколько отличаться.

В то же время, отмечалось ускорение в добывающей отрасли, где показатель за 1 полугодие составил 1,9%. Поддержку сектору оказал рост добычи нефти в июне на 1,5%, соответствовавший договоренностям ОПЕК+. Выработка электроэнергии, газа и тепла в первом полугодии составила 1,9%, грузооборот транспорта в первом полугодии на 2,9% превысил уровень прошлого года. Также, по данным Росстата, опубликованным на сегодня, за период январь-май 2018, ряд групп выпущенной продукции показал рост по отношению к периоду январь-май прошлого года. Так, например, производство газа горючего природного выросло на 7,5%, производство угля выросло на 7,3%, производство минеральных или химических удобрений - на 4,6%, производство грузовых автотранспортных средств - на 3,8%. Производство пассажирских железнодорожных вагонов выросло к указанному периоду на 70,3%, грузовых магистральных вагонов широкой колеи - на 22,1%, производство вертолетов - в 2,6 раза.

За сравнительный период первых пяти месяцев можно выделить рост производства мяса крупного рогатого скота, свинины, баранины, козлятины, конины (+9,4%), мяса и субпродуктов из домашней птицы (+3,6%), полуфабрикатов мясных и мясосодержащих замороженных (+5,9%), производство колбасных изделий (+7,1%), картофеля переработанного и консервированного (+30,5%), кондитерских изделий (+6,1%). Рост показало производство плит ДСП (+7,9%), фанеры (+3%), трикотажных полотен (+8,9%), а также ряда другой продукции.

Наибольший вклад в совокупный объем инвестиций обеспечивает строительство. После роста активности в апреле - мае, в июне показатель снизился на 1,3% по отношению к прошлогоднему периоду. Как уже говорилось выше, несмотря на рост на 0,9% во 2 квартале, по итогам первого полугодия общее падение составило 1%. Рост другого важного показателя - импорта инвестиционных товаров в 1 квартале составил 9%, в апреле-мае показатель показал падение. По данным аналитиков Сбербанка, годовой рост инвестиций во 2 квартале должен был превысить 1,8%.

В структуре инвестиций за 1 квартал 2018 года лидировали инвестиции в добычу полезных ископаемых - 29,7% (-3,6% к прошлогоднему периоду), на втором месте - обрабатывающие производства - 18,6% (+3,1%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды составило 5,5%, транспортировка и хранение - 15,1%, операции с недвижимым имуществом - 6,7%, сельское хозяйство - 3%. В структуре источников

финансирования в 1 квартале собственные средства составляли 62,9%, банковские кредиты - 7,9%, 4,5% - займы у других предприятий, инвестиции из-за рубежа - 0,5%, бюджетные средства - 9,6%, внебюджетные фонды - 0,2% и 14,4% - прочие источники.

Сбалансированное состояние рублевой ликвидности, благодаря точным прогнозам Центробанка, исключает возможность ее резкого сокращения. Центробанк также является основным «стерилизатором» рублевой ликвидности на коротких сроках до 1 недели, объемы недельных депозитных аукционов сегодня находятся в диапазоне 2,3–3 трлн руб. Процентные ставки на инструментах коротких сроков, инструментах со сроком 1 месяц, 3 месяца и более котируются на уровне ключевой процентной ставки. Продолжаются депозитные аукционы по насыщению рынка дополнительной ликвидностью на сроках от 1 до 35 дней, проводимые Федеральным казначейством и другими государственными финансовыми институтами. При этом на сегодняшний день на внутреннем рынке существует дефицит ликвидности в иностранной валюте. В условиях повышенного спроса на долларовую ликвидность стали востребованы депозитные аукционы, проводимые Федеральным казначейством по размещению валютных средств в российских банках на 12 дней. Ежедневные объемы краткосрочных свопов составляют сегодня порядка 12–15 млрд долларов ежедневно.

За последний месяц пара доллар/рубль и пара евро/рубль торгуются в своем относительно узком коридоре и характеризуются небольшой волатильностью. Эксперты CIB констатируют, что инвесторы готовы платить небольшую премию за возможность заработать на неожиданном значительном движении на рынке. По мнению аналитиков, рынок в целом находится в ожидании дальнейших новостей и достаточно сбалансирован, как на международном, так и на локальном уровне. При этом локальные игроки чаще покупают, а международные чаще продают инструменты волатильности. Нельзя выделить какие-то приоритетные стратегии покупателей/продавцов, можно сказать, что рынок находится в ожидании новой информационной составляющей.

Средний обменный курс по итогам июня оставался практически на уровне 2017 года и составлял 62,8 руб./доллар и 73,4 руб./евро. В первом полугодии, вследствие введения нового бюджетного правила, соотношение между курсом рубля и ценой нефти ослабло. Более очевидно на курс рубля по отношению к доллару и евро влияли геополитические тенденции и интервенции Министерства финансов (объем закупленной валюты в 1 полугодии составил 14,7 млн долл.). Как следствие происходящих торговых мер между США и Китаем, международные инвесторы продолжают сокращать позиции по развивающимся рынкам, что, в свою очередь является дополнительным негативным фактором ослабления рубля. По мнению аналитиков CIB, в случае сохранения подобного сценария рубль может протестировать отметку 66-67 руб. за доллар. В случае улучшения ситуации американско-китайских торговых противоречий рубль может укрепиться на позиции 62-63 руб./долл., однако потенциал дальнейшего укрепления рубля будет сдерживаться тем же ограниченным восприятием инвесторов развивающихся рынков в целом.

По мнению экспертов, повышение ставки НДС с 18% до 20% ускорит инфляцию в 2019 году на 1,1%, что может привести к общему показателю в 4,5% к концу 2019 года, соответственно, ускорится рост цен и ограничится рост реальных доходов и потребления (приблизительно на 0,5%). Таким образом негативный эффект на рост ВВП окажется в районе 0,4%, при этом он будет частично компенсирован запланированным повышением государственных расходов. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2019 году на сегодняшний день составляет 1,4%, прогноз Сбербанка - 1,8% роста.

<https://wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-itogi-pervogo-polugodiya/>

	Август 2018г.	В % к		Январь- август 2018г. в % к январю- августу 2017г.	Справочно		
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. в % к августу 2016г.	июлю 2017г.	январь- август 2017г. в % к январю- августу 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁹⁾	90,5 ¹⁰⁾	127,2 ¹¹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ¹²⁾	103,2 ¹³⁾			103,6 ¹⁴⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁵⁾		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁶⁾		99,1	99,3	102,2 ¹⁷⁾	99,0	102,5	97,3 ¹⁸⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁹⁾	110,3 ²⁰⁾	97,0 ²¹⁾	111,0 ²²⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ²³⁾	97,0 ²⁴⁾	108,4 ²⁵⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5 ²⁶⁾	92,4	97,3	91,7	93,9 ²⁷⁾	97,2	93,0 ²⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

- 1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
- 2) I полугодие 2018г. в % к I полугодия 2017 года.
- 3) I полугодие 2017г. в % к I полугодия 2016 года.
- 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
- 5) Данные за июль 2018 года.
- 6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года в фактически действовавших ценах.
- 7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за I полугодие 2018 года.
- 10) Оценка.
- 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.
- 12) Предварительные данные.
- 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

<https://hangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozenii-rossii-kratkij-pdf>

7.2 Анализ региона – Московская область

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества. Являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-

экономической ситуации региона оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества.

Московская область (неофициально — Подмоскowie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Индекс промышленного производства в январе-октябре 2018 года по сравнению с январем-октябрем 2017 года составил 109,7 процента.

Жилищное строительство. В январе-октябре 2018 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 92242 новые квартиры общей площадью 6796,1 тысячи квадратных метров, что на 8 процентов больше, чем в январе-октябре 2017 года. В сельской местности введено 2374,3 тысячи квадратных метров жилья, что составило 34,9 процента от общего ввода.

Строительная деятельность. В январе-октябре 2018 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 290,4 миллиарда рублей, что на 5,9 процента выше уровня января-октября 2017 года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 129,8 миллиарда рублей, что на 7,3 процента выше уровня января-октября 2017 года.

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Можайский муниципальный район.

Можайский муниципальный район расположен на западе Московской области в 110 км от г. Москвы и занимает площадь 262,7 тыс.га.

На территории района расположены 358 населённых пунктов. В состав Можайского муниципального района входят 2 городских и 9 сельских поселений. На 01 января 2017 года согласно данных Мособлстата численность населения Можайского муниципального района составляла 71 535 человек.

В 2017 году создано 29 микропредприятий в различных сферах деятельности, в том числе: 9 занятых в сфере производства (ООО «Можайский хлебокомбинат» - производство хлеба, мучных и кондитерских изделий, ООО «Можайский оконный завод» - производство пластиковых изделий, используемых в строительстве, ООО «Новый город» - производство электромонтажных работ, ООО «Практик» - производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем, ООО «Многопрофильное объединение «Мавр» - производство лаков, красок и др.), и 20 в сфере услуг (ООО «Аквалит» - деятельность рекламных агентов,

ООО «108 км» - техобслуживание автотранспортных средств, ООО «Багратион» - деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания, ООО «Чистильщик» - деятельность по очистке и уборке и др.).

С 2018 по 2020 годы планируется увеличение количества предприятий и организаций малого и среднего предпринимательства. В результате чего, число субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 10 тыс. человек увеличится с 352,98 единиц в 2018 году до 378,28 единиц в 2020 году.

Основной объём инвестиций, направленных на развитие экономики Можайского муниципального района, это собственные средства организаций, предприятий, предпринимателей (сельское хозяйство, обрабатывающие производства, торговля) и средства населения (индивидуальное жилищное строительство).

Объём инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в 2017 году составил 4 990,72 млн. рублей. По сравнению с 2016 годом этот показатель увеличился на 1 225,9 млн. рублей за счёт повышения инвестиционной активности.

В 2017 году завершена реализация инвестиционных проектов: В 2017 году завершено строительство Торгового центра «Петровский», Асфальтового завода д. Шаликово, Торгового центра «Айсберг» (д. Тетерино), сетевого магазина «Пятерочка» (г. Можайск, ул. Воинов Интернационалистов), магазина «Магнит» (г. Можайск, ул. Молодежная), сетевого магазина «Пятерочка» (97 км Минского шоссе).

Реализованы инвестиционные проекты в сфере АПК: ЗАО «Колхоз «Уваровский», СПК «Павлищево», КФХ Гусева, Птицеводческий комплекс замкнутого цикла по выращиванию и переработке цыплят-бройлеров (открыт цех по переработке цыплят-бройлеров), КФХ Саакян (животноводство, сырное производство), свиноводческий комплекс ЗАО «Тропарево», овцеферма ЗАО «Тропарево», КФХ Яковлев А.В., ООО «Гос-Агро», ЛПХ «Бархаджиев».

В 2018 году планируется завершить строительство следующих объектов: Торгово-развлекательного центра ООО «Квант» (г. Можайск, ул. Мира), реконструкцию ресторана «Кристалл», здания многопрофильного назначения (г. Можайск, ул. Академика Павлова), торгово-офисного здания (г. Можайск, ул. Клементьевская), аптеки (г. Можайск, ул. Амбулаторная на территории Можайской ЦРБ), торгово-офисного здания, аптеки (г. Можайск, ул. Пионерская), торгово – офисного здания (г. Можайск, ул.20-го Января).

В конце 2018 года планируется ввести в эксплуатацию гостиничный комплекс «Хилтон Бородино», ввести в эксплуатацию 1 очередь строительства производственных помещений Завода по производству воротных систем и складского оборудования "ДорХан", ввести в эксплуатацию Торгово-развлекательный центр в г. Можайске (ул. Мира).

На территории Можайского муниципального района работают шесть предприятий, которые получают меры государственной поддержки финансируемые Министерством сельского хозяйства и продовольствия Московской области: ЗАО "Тропарево", АО "Колхоз Уваровский", ЗАО "Сокольниково", АО «Синичино», ООО «Совхоз Можайский», ООО СПК «Павлищево».

По результатам работы за 2017 год АО «Синичино» сработало с убытком. Начиная с 2018 года, предприятие планирует получать прибыль.

Территория: Можайский муниципальный район
Источник данных: Данные муниципальных образований

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Отчет			План			Примечание
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	
I. Экономическое развитие									
1.	Число субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 10 тыс. человек населения	единиц	78,11	82,76	343,73	354,48	366,99	379,39	В 2017 году увеличилось число субъектов малого и среднего предпринимательства за счёт создания предприятий в различных отраслях экономики (в основном - микропредприятия). С 2017 года в расчёт показателя включены индивидуальные предприниматели
2.	Доля среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) малых и средних предприятий в среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) всех предприятий и организаций	процентов	27,32	27,93	27,10	27,15	28,10	29,37	Снижение показателя обусловлено снижением численности работников на средних, малых и микро предприятиях. В планируемых годах увеличение показателя за счёт открытия новых предприятий
3.	Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя (Представляется в фактических ценах)	рублей	47 463,89	52 477,36	70 092,41	47 897,12	56 051,02	57 730,91	В 2017 году завершено строительство ТЦ "Покровский", ТЦ "Айсберг" (д. Тетерино), асфальтового завода д. Шаликово. Также в 2017-2018 годах продолжают реализоваться следующие инвестиционные проекты: ООО "ДорХан"-строительство завода по производству воротных систем; АО "МОРП" - строительство сетевых магазинов "Пятёрочка", "Магнит" и здания гостиничного комплекса 4 звёзды; ЗАО "Колхоз Уваровский" - приобретение с/х техники, приобретение и установка оборудования; АО "ФПЛК МО" - модернизация, техническое перевооружение, строительство объектов коммунальной инфраструктуры Можайского района
4.	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа (муниципального района)	процентов	41,17	57,58	60,92	64,26	65,60	67,67	В 2017 году увеличение показателя за счёт проводимой работы органами местного самоуправления по включению в базу налоговой инспекции площадей земельных участков (согласно кадастровым паспортам)
5.	Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций в общем их числе	процентов	66,67	66,67	83,33	100,00	100,00	100,00	В связи с изменением методики расчёта показателя с 2017 года общее количество предприятий увеличилось и составило шесть: ЗАО "Тропарёво", АО "Колхоз Уваровский", ЗАО "Сокольниково", АО "Синичино", ООО "Совхоз Можайский", ООО "СПК Павлищево". Одно предприятие - АО "Синичино" в 2017 году сработало с убытком. В планируемых 2018-2020 годах все предприятия ожидают получить прибыль

6.	Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения	процентов	43,87	26,10	22,46	12,97	12,97	12,97	Снижение показателя в 2017 году обусловлено проведенной работой: отремонтировано 48 автомобильных дорог протяженностью 42,365 км (в 2016 году было отремонтировано 40 автомобильных дорог, протяженностью 33 км). Из них в 2017 году проведены ремонтные работы за счет субсидии из дорожного фонда Московской области на 13 автомобильных дорогах, протяженность ремонта автомобильных дорог составила 22,61 км (2016 году было отремонтировано 40 автомобильных дорог, протяженностью 33 км). В 2018 году запланирован ремонт автомобильных дорог за счёт субсидии из дорожного фонда Московской области - 44,2 км
7.	Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром городского округа (муниципального района), в общей численности населения городского округа (муниципального района)	процентов	0,64	0,45	0,42	0,40	0,39	0,37	Снижение показателя обусловлено организацией маршрутов в ранее не обслуживаемые населённые пункты
8.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников:								
8.1.	крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций	рублей	32 577,10	33 080,90	37 207,00	37 951,10	39 279,40	40 889,90	Рост среднемесячной заработной платы в планируемом периоде с 2018 по 2020 годы в пределах от 2% до 4,1% обусловлен увеличением среднемесячной заработной платы в бюджетной сфере, а также в ряде предприятий промышленности Можайского муниципального района
8.2.	муниципальных дошкольных образовательных учреждений	рублей	31 470,10	31 011,10	34 084,60	34 527,70	34 976,56	35 396,00	Увеличение заработной платы в 2018-2019 годах планируется в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики", с постановлением администрации Можайского муниципального района от 21.03.2017 №519-П "О внесении изменений в постановление администрации Можайского муниципального района от 13.12.2016 №2728-П "Об утверждении муниципальной программы Можайского муниципального района "Развитие образования и воспитания" на 2017-2021 годы.
8.3.	муниципальных общеобразовательных учреждений	рублей	41 460,70	41 933,80	44 788,30	45 370,55	45 960,37	46 551,89	Увеличение заработной платы в 2018-2019 годах планируется в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики", с постановлением администрации Можайского муниципального района от 21.03.2017 №519-П "О внесении изменений в постановление администрации Можайского муниципального района от 13.12.2016 №2728-П "Об утверждении муниципальной программы Можайского муниципального района "Развитие образования и воспитания" на 2017-2021 годы.

8.4.	учителей муниципальных общеобразовательных учреждений	рублей	44 401,84	45 687,20	51 950,21	52 469,70	52 994,40	53 524,35	Увеличение заработной платы в 2018-2019 годах планируется в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики", с постановлением администрации Можайского муниципального района от 21.03.2017 №519-П "О внесении изменений в постановление администрации Можайского муниципального района от 13.12.2016 №2728-П "Об утверждении муниципальной программы Можайского муниципального района "Развитие образования и воспитания" на 2017-2021 годы.
8.5	муниципальных учреждений культуры и искусства	рублей	32 607,70	36 014,90	41 654,80	42 196,31	42 744,86	43 257,79	Увеличение заработной платы в 2018-2019 годах планируется в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики", а также с постановлением администрации Можайского муниципального района от 30.12.2016 №3031-П "Развитие культуры" на 2017-2021 годы
8.6	муниципальных учреждений физической культуры и спорта	рублей	29 458,00	30 520,50	35 139,40	37 273,67	39 510,00	41 880,70	Увеличение заработной платы в 2017-2020 годах планируется в соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 №597 "О мерах по реализации государственной социальной политики", указом Президента РФ от 01.06.2012 года № 761 "О национальной стратегии действий в интересах детей на 2012-2017 годы"

<http://www.admmozhaysk.ru/417/436/438/816/>

7.3 Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.

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

В целом социально-экономическое и политическое положение Можайского района повторяет тенденции Российской Федерации. Политическая и социально-экономическая обстановка на дату оценки характеризуется как нестабильная. К концу 2014 года наметился спад в экономической сфере, тенденции которого затрагивают и рынок недвижимости. Данное обстоятельство может выражаться в росте инфляции и ухудшении различных макроэкономических показателей, которые могут отразиться на состоянии регионального рынка недвижимости. Прогнозы по росту стоимости практически отсутствуют, возможен спад.

Цены на недвижимость в Можайске в сентябре 2018 г.

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	53 095 руб. за кв.м.	-2.91%	-5.7%	—	35
- Вторичка	52 780 руб. за кв.м.	-0.77%	-6.26%	—	33
Дома	5 351 100 руб.	+12.6%	+21.64%	—	25
Земля	117 028 руб. за сотку	0%	-11.21%	—	12

<https://rosrealt.ru/mozhajsk/cena/225>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.

- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.

- По цене.

- По качеству (классу) недвижимости.

- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.

- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Основными ценообразующими факторами рынка недвижимости являются:

- Местоположение.

- Отделка и состояние.

- Площадь.

На рынке коммерческой недвижимости выделим три основных сегмента:

- Торговая недвижимость;

- Офисная недвижимость;

- Производственно-складская недвижимость.

В целом на стоимость аренды или продажи объектов недвижимости влияют следующие факторы:

назначение,

местоположение,

площадь,

качество помещений,

их функциональное назначение,

тип и срок арендного договора, форма оплаты.

Величина рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости определяется рядом критериев, в том числе:

- Классом и категорией недвижимости

- Месторасположением и целевым использованием

- Доступностью объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)

- Различные ограничения в пользовании, накладываемые собственником (например: ограничение количества и времени прохода посетителей, узкопрофильные направления деятельности, антиконкурентная политика при выборе арендаторов и т.п.)

- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)

- Условия пользования площадями (ремонт, реконструкция)

- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание

- Эксплуатация и комплексное управление зданием

- Системы безопасности

- Инфраструктура объекта

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены.

Ниже приведен анализ данных факторов на стоимость объектов оценки в исследуемом сегменте рынка (были выделены факторы, которые в наибольшей степени влияют на

стоимость объектов капитального строительства в исследуемом сегменте рынка, при необходимости они были дополнены).

Основные факторы, влияющие на стоимость производственно - складской недвижимости, представлены в Таблице ниже.

Ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы	Значение	Степень влияния
Местоположение	В черте города, вдали от населенных пунктов, вблизи от населенных пунктов	Влияние существенное
	Престижность района расположения	
	Назначение (производственное, складское, офисное, торговое)	
	Прочие факторы	
Расстояние до МКАД:	До 10 км от МКАД	Влияние существенное
	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	
	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	
	За пределами МБК (А-108)	
Транспортная доступность	Близость к основным магистралям	До 40%
	Наличие благоустроенного заезда	
	Доступность подъездных путей	
Общая площадь	До 1000 кв.м.	До 10%
	До 5000 кв.м.	
	До 10000 кв.м.	
	От 10000 кв.м.	
Наличие инженерных коммуникаций	Главным образом, отопление	До 25%
Материал стен	Капитальные здания	До 30%
	Облегченные конструкции	
	Металлические стены	
Функциональное назначение помещений	Производственные, складские, офисные	До 50%

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость – это недвижимость, которая работает на Вас, путем поступления постоянного дохода своему хозяину. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг.

Коммерческая недвижимость делится на три большие группы:

- **Торговая коммерческая недвижимость**, которая включает в себя магазины, торговые палатки, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и другое.

- **Офисная коммерческая недвижимость** вообрала в себя огромное количество типов зданий: офисные здания, административные здания, бизнес центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, помещения свободного назначения и т.д.

- **Складская коммерческая недвижимость** содержит в себе как специально оборудованными складскими комплексами, так и складскими площадками в промзонах и на территориях предприятий.

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Обзор рынка недвижимости был проведен агентством «Профессиональное финансовое консультирование» для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Московский регион за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- До 10 км от МКАД
- От 10 км от МКАД до ММК (А-107)
- От ММК (А-107) до МБК (А-108)
- За пределами МБК (А-108)

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона в пределах экономических зон.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Характеристики экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дзержинское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи; г. Угрюмов; г. Юбилейной	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовицкое
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы; г. Хотелово; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до 15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Енисейское (М-3); Минское (М-1); Мезайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорязанское (М-5); Вязовское; Итальское (А-109)
Северо-запад	до 13 км	г. Химки; г. Москва	Тверьское (М-10)	
от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от 10 до 15 км	г. Лобня	Дзержинское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 10 км	г. Пушкино; г. Навитино; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 15 км	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купава; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электросталь	Горьковское (М-7); Носовицкое; Кудинское
	Юго-восток	от 10 до 10 км	г. Жуковский; г. Ровновское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 10 до 10 км	г. Домодедово; г. Подольск; г. Елизаровск	Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 10 км	г. Москва; г. Троицк; г. Аэродром; г. Солнечногорск	Калужское (А-130); Енисейское (М-3); Минское (М-1); Мезайское (А-100)
	Запад	от 10 до 10 км	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, шт. Истринское; г. Дедовск	Новорязанское (М-5); Вязовское; Итальское (А-109)
Северо-запад	от 10 до 10 км	г. Аэродром; г. Москва; г. Звенигород	Патрическое (Р-111); Тверьское (М-10)	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈66 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электротгорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовицкое
	Юго-восток	от ≈40 до ≈63 км.	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами МБК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈145 км.	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луковины	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; гт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск	Минское (М-1)
Северо-запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; гт. Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское	
	-	-	-	

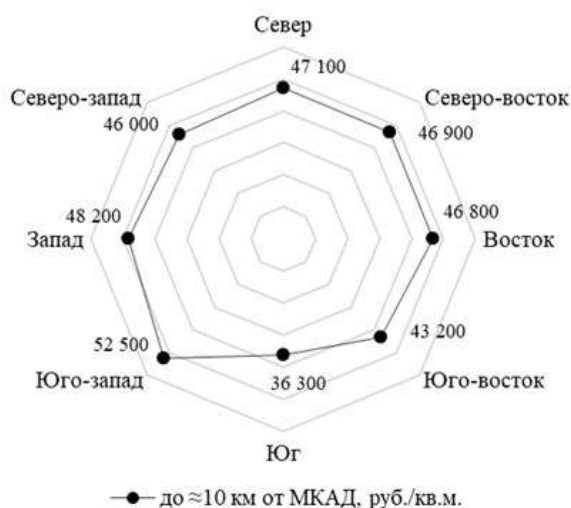
Источники информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно этой классификации и проводился обзор рынка недвижимости производственно-складского назначения.

Недвижимость производственно-складского назначения

Направление от МКАД	Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)			
	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 600	70 700	47 100	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	18 200	88 500	46 900	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	17 300	85 000	46 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	19 500	90 300	43 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	17 800	59 000	36 300	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	23 300	97 100	52 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	28 900	90 000	48 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	23 200	86 200	46 000	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	21 100	83 400	45 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	46 800	30 300	г.Лобня
Северо-восток	10 300	66 000	31 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 500	69 600	25 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	9 400	60 400	31 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 800	59 400	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	15 000	65 000	37 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	12 000	53 700	28 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	16 100	70 000	37 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 000	61 400	32 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

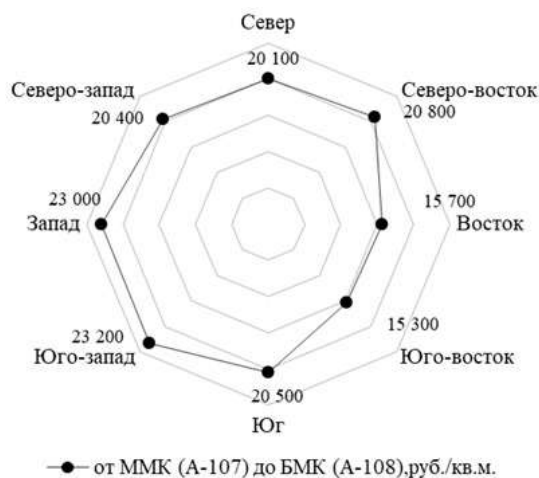
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 25 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 37 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 100 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	34 800	20 100	г.Дмитров; г.Яхрома

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Северо-восток	4 200	48 100	20 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	5 900	42 000	15 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 900	41 500	15 300	г.Воскресенск; пгт.Белозерский; г.Егорьевск
Юг	6 300	41 500	20 500	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	9 000	40 000	23 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	5 300	48 000	23 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 800	47 200	20 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 600	42 900	19 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	40 000	15 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	31 500	7 900	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	1 900	30 000	10 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 000	31 300	12 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 000	26 000	13 200	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	13 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	1 700	33 700	12 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

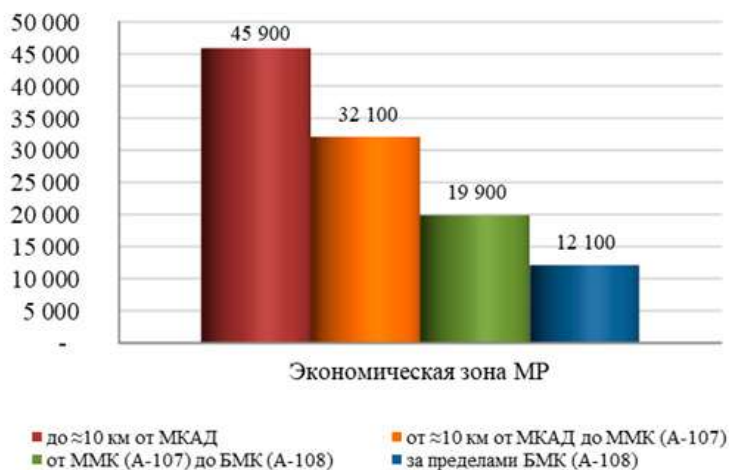
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)				
Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	45 900	32 100	19 900	12 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,07%	-38,01%	-39,20%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,07%	-56,64%	-73,64%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 73,64% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Недвижимость производственно-складского назначения (рынок аренды)

Направление от МКАД	Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)			Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	
Север	2 600	8 000	5 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 800	7 000	5 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 400	7 200	4 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 100	6 600	4 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	3 000	7 500	5 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	3 000	7 300	5 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 800	7 600	5 400	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	8 500	5 000	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 600	7 500	5 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



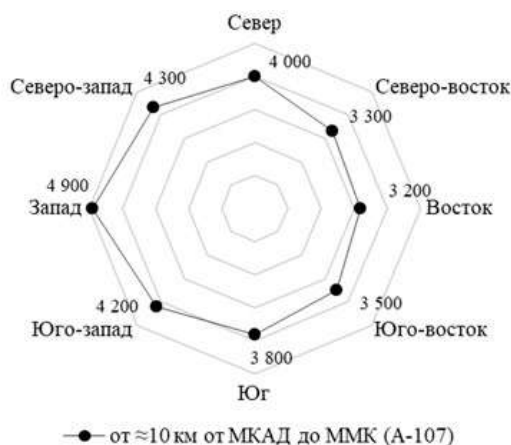
Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 000	6 500	4 000	г.Лобня
Северо-восток	2 000	5 400	3 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 000	5 400	3 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 700	5 700	3 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	5 500	3 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	4 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 800	4 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 200	7 000	4 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 000	3 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 400	2 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 400	4 800	3 200	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	800	3 300	1 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	900	5 300	2 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	600	4 200	2 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	800	4 500	2 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	1 200	5 500	2 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	6 000	3 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 000	4 900	2 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



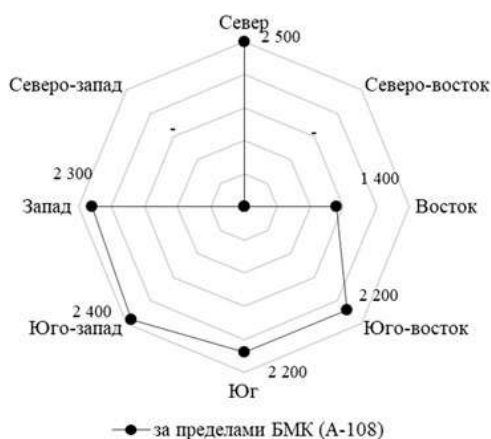
Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)				
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 100	4 400	2 500	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	900	1 800	1 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	700	5 000	2 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	700	4 200	2 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 100	3 500	2 400	г.Можайск
Запад	600	4 800	2 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	900	4 000	2 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

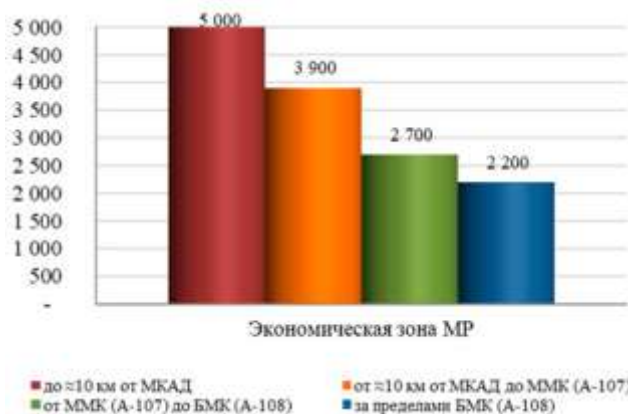
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой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

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости производственно-складской недвижимости :

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)				
Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 000	3 900	2 700	2 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,00%	-30,77%	-18,52%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,00%	-46,00%	-56,00%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 56,00% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Оценщиками была проведена выборка объектов, представленных к продаже в Московской области, производственно-складского назначения общей площадью объектов более 5000 кв.м.

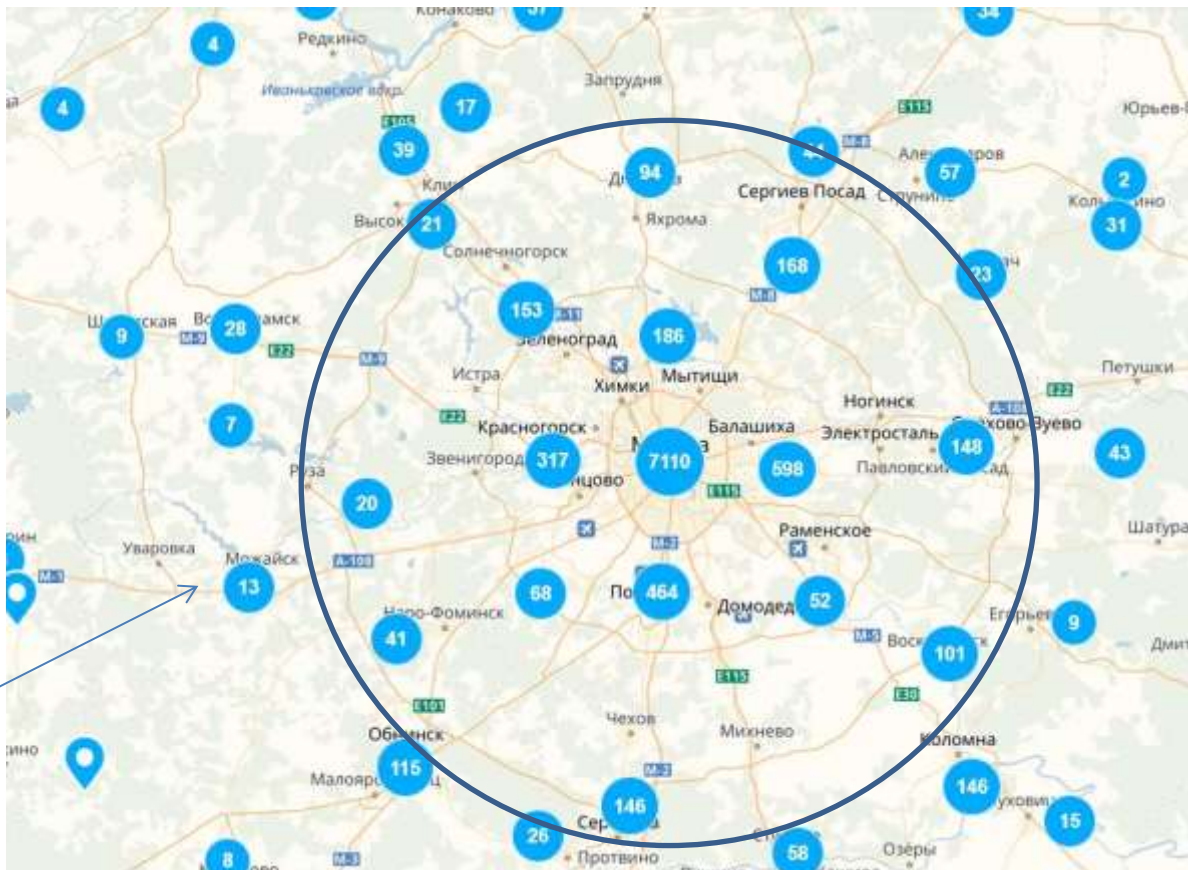
Предложения	Ссылка	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Площадь земельного участка, сот	Стоимость за единицу общей площади, руб.
Производственное помещение, 5200 м²	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5200_m_1549051151	70 000 000	5200	455	13 462
Производственно-складской комплекс, 5000 м²	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_5000_m_1478319530	50 000 000	5000	225	10 000
Производственное помещение, 5000 м²	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_1362286290	50 000 000	5000	150	10 000
Производственное помещение, 6300 м²	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_marfino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6300_m_1259890504	65 000 000	6300	190	10 317
Производственное помещение, 5030 м² на участке 2,1	https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5030_m_na_uchastke_2_1_1062084554	63 000 000	5030	215	12 525
Складская база 8964 м2 Сим. ш. (М2) 15 км от МКАД	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya_baza_8964_m2_sim_sh_m2_15_km_ot_mkad_242325546	95 000 000	8964	197	10 598
Производственное помещение, 6830 м²	https://www.avito.ru/elektroizolyator/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6830_m_1569503152	82 000 000	6830	202	12 006
Складское помещение, 15444 м²	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_15444_m_404382501	250 000 000	15444	910	16 188
Производственное помещение, 10205.80 м²	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10205.80_m_861604206	135 000 000	10205	307	13 229
Производственное помещение, 6137 м²	https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6137_m_1589433039	90 000 000	6137	235	14 665
Производственно-складской комплекс 4750 м² Ногинск	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_4750_m_noginsk_1390817544	65 000 000	4750	140	13 684
Складское помещение, 8150 м²	https://www.avito.ru/chernoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8150_m_1135786296	140 000 000	8150	389	17 178
Продам производственный комплекс 10500 кв.м	https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_10500_kv_m_1104452244	180 000 000	10500	470	17 143
Продам комплекс зданий 14 172,8 кв.м. с з/у 3,0939	https://www.avito.ru/monino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kompleks_zdaniy_14_1728_kv_m_s_zu_30939_1473369880	223 000 000	14172	300	15 735
Производственный комплекс, 5793 м²	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_5793_m_891484138	145 000 000	5793	454	25 030
Производственная база 6200 кв.м. Подольск	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_6200_kv_m_podolsk_1603669203	133 000 000	6200	300	21 452
Складское помещение, 11486 м²	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11486_m_1531862120	195 000 000	11486	121	16 977

Продам складское помещение, 10000 м²	https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10000_m_1227259152	200 000 000	10000	290	20 000
Продам производственное помещение, 7000.00 м²	https://www.avito.ru/zvenigorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_7000.00_m_1118773663	135 000 000	7000	126	19 286
Склады 10191 м² на зу 7440 м², окупаемость 5,5 лет	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_10191_m_na_zu_7440_m_okupaemost_55_let_1007889998	185 000 000	10191	74	18 153
Теплый склад 11000 м² на 4 Га с 1 мвт и 2 жд тупик	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_11000_m_na_4_ga_s_1_mvt_i_2_zhd_tupik_k_1610749228	240 000 000	11000	400	21 818
Комплекс 9500 м2 на 5,2 га ж/д в г. Сергиев-Посад	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_9500_m2_na_52_ga_zhd_v_g_sergiev_posad_537878854	230 000 000	9500	520	24 211
Продажа склада пл. 5800 м2 Химки Ленинградское	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_pl_5800_m2_himki_leningradskoe_665734747	115 000 000	5800	100	19 828
Продажа пл. 6024 м2 под склад, производство	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_6024_m2_pod_sklad_proizvodstvo_1261673186	135 000 000	6024	130	22 410
Складское помещение, 10400 м²	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10400_m_822504960	230 000 000	10400	60	22 115

Ценовой диапазон 1 кв.м. аналогичной коммерческой недвижимости составляет от 10000 рублей до 25 000 рублей. Стоимость зависит от таких факторов как местоположение и активностью рынка в данной экономической зоне. В среднем срок экспозиции для таких крупных объектов составляет более года.

Основные выводы относительно рынка недвижимости:

1. Оцениваемые объекты принадлежат к экономической зоне «за пределами МБК (А-108)». Зона характеризуется низкой активностью и малым количеством предложений.



2. Средняя цена продажи производственно - складской недвижимости в экономической зоне, относящейся к объекту оценки составляет 12 000 рублей без учета скидки на торг.
3. Средняя цена аренды производственно- складской недвижимости в экономической зоне составляет 2200 рублей за 1 кв.м. в год.
4. Срок экспозиции составляет более 12 месяцев.
5. В данных границах диапазона стоимости будут находиться результаты оценки, которые будут получены в рамках подходов к оценке.
6. На основании исследований, проведенных и организацией «Профессиональное финансовое консультирование» и собственно оценщиками можно сделать вывод, что объекты оценки, относятся к экономической зоне «за пределами МБК (А-108)», случаи продаж на этом рынке редки, особенно на рынке крупной недвижимости, да и предложений продажи, тоже достаточно редки.

Рынок объектов оценки относится к «неактивному рынку» по следующим основаниям.

Под «неактивным рынком» понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим расбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах, крупнейшие и дорогостоящие комплексы, объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. («Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.).

Оцениваемые объекты относятся к объектам крупной недвижимости, случаи сделок в регионе редки, предложений очень мало, высокие сроки экспозиции.

Таким образом, в дальнейших расчетах оценщики будут использовать информацию из Справочников оценщика недвижимости под ред.Л.А.Лейфера для неактивного рынка.

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям [Федерального стандарта](#) оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Существенное отличие - такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество - понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

В качестве **характеристики ликвидности объекта оценки** в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

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

Объекты-аналоги - объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основные понятия

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки.

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

Анализ наиболее эффективного использования выполнялся путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически возможное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какое из физически осуществимых, правомочных, финансово-оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

– Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

– На втором этапе рассматривают физическую осуществимость выбранных вариантов. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

– На третьем этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

– На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

– Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

– На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов. Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

В соответствии с Задаaniem на оценку, поскольку снос существующих улучшений земельного участка не планируется, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объекты оценки представляют собой нежилые здания производственно-складского назначения.

При анализе оптимального варианта использования Оценщики провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки могут быть представлены в виде таблицы:

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Многоквартирный жилой дом	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	-	-	-
Рыночный спрос	+	+	+	+
Правовая обремененность	-	+	-	-
Физическая возможность	-	+	-	-
Финансовая оправданность	-	+	-	-

Максимальная эффективность	-	+	-	-
Итого:	1	5	1	1

Таким образом, на дату оценки наилучшее использование объекта может быть для расположения производственно-складского помещения. Согласно анализа рынка земельных участков, их стоимость под аналогичные коммерчески привлекательные объекты фактически не отличаются и зависит только от местоположения.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовый доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наиболее эффективное использование здания - одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически целесообразных альтернатив использования.

Вывод:

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Возможны следующие варианты рассматриваемого помещения: изменение функционального назначения и продолжение использования по его первоначальному назначению.

Здания возможно использовать без каких-либо затрат по назначению.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование здания с уже имеющимися улучшениями является использование в качестве производственно-складского назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Описание процесса оценки объектов оценки

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объектов оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Идентификация объектов оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объектов оценки;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объектов оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа

использования объектов оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной»;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

Затратный подход – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО 1 п. 18).

Сравнительный подход – Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Доходный подход – Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО 1 п. 15).

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости.;

д) составление отчета об оценке. сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

10.2. Выбор используемых при проведении оценки подходов и методов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

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

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

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

Для применения данного подхода требуется достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Так как данный рынок развит и предложений достаточно оценщики приняли решение применить сравнительный подход.

Доходный подход.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Выгодным источником информации для доходного подхода является сдача помещений в аренду. Доходный подход применялся, так как данный рынок развит и предложений достаточно.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

Цели данной оценки, с учетом вида объектов оценки, наиболее соответствуют затратный, сравнительный и доходный подходы.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА)

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, рассчитывается как стоимость права аренды арендованного земельного участка или стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности, плюс стоимость нового строительства улучшений, плюс прибыль предпринимателя минус совокупный накопленный износ.

$$C = C_{па}(C_{земли}) + C_{восст} + П_{пр} - И_{нак}$$

где:

- C** – стоимость по затратному подходу, руб.;
- C_{па}** – стоимость права аренды на земельный участок, руб.;
- C_{земли}** – стоимость земельного участка, руб.;
- C_{восст}** – полная восстановительная стоимость, руб.;
- П_{пр}** – предпринимательская прибыль, руб.;
- И_{нак}** – совокупный накопленный износ, руб.

11.1. Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки

Полная восстановительная стоимость представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Полная восстановительная стоимость определяется одним из трех методов: методом удельных затрат на единицу площади или объема, методом поэлементного расчета и методом сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу показателя измерения (площади или объема) заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичного объекта разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания или сооружения). Умножая соответствующий норматив удельных затрат на общую площадь или на общий объем, получаем полную восстановительную стоимость, оцениваемого объекта.

Метод удельных затрат на единицу показателя измерения (площади или объема) заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичного объекта разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания или сооружения). Умножая соответствующий норматив удельных затрат на общую площадь или на общий объем, получаем полную восстановительную стоимость, оцениваемого объекта.

При определении полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов были использованы удельные стоимостные показатели в уровне цен 1969 г. на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на ноябрь 2018 г.

Выбор способа расчета по укрупненным показателям восстановительной стоимости вызван отсутствием проектно-сметной документации на оцениваемый объект и минимальным объемом исходных данных для расчета.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, расходы по перевозке рабочих и др.

Полная восстановительная стоимость объектов в ценах ноября 2018 года рассчитывается по следующей формуле:

$$C_{\text{восст.}} = C_{\text{ед.}} * K * V * I_{69-18},$$

где: $C_{\text{восст.}}$ - полная восстановительная стоимость;

$C_{\text{ед.}} * K$ - стоимость строительства на единицу площади по внутреннему обмеру в ценах 1969 г. (базисный стоимостной показатель). Определяется по сборникам УПВС с учетом коэффициентов и/или поправок (K), учитывающих отклонение функциональных параметров оцениваемого объекта от параметров здания, по которому был разработан УПВС;

V – объем в м³;

I_{69-18} - индекс пересчета стоимости строительства от цен 1969 года к ценам ноября 2018 года.

I_{69-18} рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{69-18} = I_{69-84} * I_{84-91} * I_{91-18},$$

где: $I_{69-84} = 1,17 * 1,00 = 1,17$; где 1,17 - индекс пересчета стоимости строительства от цен 1969 г. к ценам 1984 г. на основании Постановления Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.; 1,00 - повышающий коэффициент для Московской области;

$I_{84-91} = 1,55 * 1,00 = 1,55$; где 1,55 - индекс пересчета стоимости строительства от цен 1984 г. к ценам 1991 г. на основании Письма Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г.; 1,00 - повышающий коэффициент для Московской области;

$I_{91-18} = 90,89$ – индекс пересчета стоимости строительства от цен 1991 года к ценам ноября 2018 года по данным ежеквартального Письма Минстроя России № 41343-ЛС/09 от 10.10.2018.

$$I_{69-18} = 1,17 * 1,55 * 90,89 = 164,83$$

В соответствии с указаниями по практическому применению Укрупненных показателей восстановительной стоимости (Самойлов А. Г. «Оценка зданий и сооружений») стоимость единицы показателя измерения объектов-аналогов должна быть скорректирована с учетом отличий в конструктивных решениях объектов оценки.

При определении восстановительной стоимости объектов оценки Оценщики руководствовались следующими нормативными документами:

- общей частью к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете, Москва, 1971 г.;
- разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.

Таблица расчета полной восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь застройки, (м ²)	Объем, (м ³)	Основание (Сборник УПВС) (Том/часть/таблица)	Стоимость 1 м ³ , (руб.)	Корректирующий коэффициент	Индекс пересчета	ПВС в тек. ценах, (руб.)	
1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1182,7	8770	8/111	11,4	1,000	164,83	16 479 374
2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	829,6	3334	8/111	11,4	1,000	164,83	6 264 793
3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1360,4	9006	8/111	11,4	1,000	164,83	16 922 832
4	Д, Д1, Д2, Д3, Д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1021,8	8378	8/111	11,4	1,000	164,83	15 742 781
5	Б, Б1	Административное здание	870,0	5539	18/36	25,7	1,000	164,83	23 463 930
6	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б	Здание производственного корпуса	1196,4	13634	10/70	14,5	1,000	164,83	32 585 737
7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	2819,0	15504	20/173	9,3	1,000	164,83	23 766 376
8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	1517,2	15476	20/175	5,8	1,000	164,83	14 795 273
9	Л, Г2, Г3	Здание производственно-складского корпуса	5099,0	32732	20/175	5,8	1,000	164,83	31 292 250
10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непромышленного назначения	2776,9	16532	33/3	21,7	1,000	164,83	59 131 839
	Итого:								240 485 145

11.2. Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера)

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

В теории оценки на данный момент отсутствует единое понимание прибыли предпринимателя. Ряд авторов, использует следующее понятие: прибыль предпринимателя это разница между рыночной стоимостью объектов и рыночной стоимостью затрат на воспроизводство или замещение объектов (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок).

Прибыль предпринимателя, таким образом, должна рассчитываться в абсолютных цифрах и на основе соответствующей статистики может рассчитываться средняя величина прибыли предпринимателя в процентах к сумме затрат. Такое понимание прибыли предпринимателя, однако, не находит поддержки в практических работах, поскольку чрезвычайно трудно провести анализ затрат и выручки инвесторов в строительстве на реальном рынке.

При определении размера предпринимательской прибыли необходимо учесть факторы рентабельности строительного производства, востребованности объектов в данном сегменте рынка недвижимости.

Расчет величины предпринимательской прибыли должен опираться и на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

В настоящем отчете расчет прибыли застройщика для оцениваемого объекта проведен на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2017 год, выпускаемое Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А. в размере 15,3%.

4.7. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, уреченные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высокоспециальные объекты	16,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для гражданского производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты складского назначения	15,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты производственного назначения, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

№ п/п	Наименование объекта оценки	Полная восстановительная стоимость, (руб.)	Полная восстановительная стоимость с учетом предпринимательской прибыли, (руб.)
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	16 479 374	19 000 718
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой	6 264 793	7 223 306
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	16 922 832	19 512 025
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	15 742 781	18 151 426
5	Административное здание	23 463 930	27 053 911
6	Здание производственного корпуса	32 585 737	37 571 355
7	Здание склада безалкогольных напитков	23 766 376	27 402 632
8	Здание купажного цеха с пристройкой	14 795 273	17 058 950
9	Здание производственно-складского корпуса	31 292 250	36 079 964
10	Здание непроизводственного назначения	59 131 839	68 179 010
	Итого:	240 445 185	277 233 297

11.3. Определение величины износа и устареваний для объектов оценки

Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая *физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием* или комбинацией этих источников.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и конструктивных элементов объекта в результате естественного старения или неправильной его эксплуатации. Различают устранимый и неустранимый физический износ.

В настоящем исследовании физический износ объектов оценки определялся *методом эффективного возраста и экспертным методом*.

С точки зрения функциональной эксплуатации объектов недвижимости принято выделять несколько видов сроков жизни. Есть сроки экономической жизни, которые определяют конкретный промежуток времени, в который недвижимость может быть использована в качестве источника прибыли. Такие сроки заканчиваются, когда улучшения, производимые на объекте, заканчивают делать вклад в стоимость здания. Существует собственно время жизни объекта недвижимости, то есть такой промежуток времени, когда здание существует и пригодно для жизни или работы. В типичном **сроке физической жизни**, который определяется различными нормативными актами, различают следующие подвиды сроков. **Эффективный возраст**, в котором отражается возраст объекта, зависящий от экстерьера и технических характеристик. **Хронологический возраст**, который соответствует времени нахождения здания в эксплуатации. **Оставшийся срок экономической жизни**, который используется с целью оценки здания оценщиком, исчисляется периодом от даты самого оценивания до конца экономической жизни здания.

Данный метод основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку экономической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$I_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

При определении накопленного физического износа здания, срок жизни общественных зданий в зависимости от группы капитальности и конструктивных элементов определялся по следующей таблице:

Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы	Вид ремонта	Периодичность ремонта, год
Б. Общественные здания			
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30

V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	24
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	18
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	6
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15	ТР	2
		ВКР	5
		ККР	-
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10	ТР	2
		ВКР	5
		ККР	-

Примечание: Текущий ремонт (ТР), Выборочный капитальный ремонт (ВКР), Комплексный капитальный ремонт (ККР)

http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651

Экспертный метод предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния объектов в соответствии с оценочной шкалой. Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов.

В таблице представлена шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния.

Шкала оценки физического износа зданий и сооружений:

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Повреждений и дефектов нет, в том числе и искривлений. 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 искривлений 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 повреждений 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 и 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
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	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

Функциональное устаревание вызывается несоответствием устройства объекта (его планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям. Функциональное устаревание приводит к потере рыночной стоимости из-за несоответствия объемно-планировочных решений строительных конструкций, инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительного-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам, правилам, предъявляемым к данному типу объектов. Оценщик принимает функциональное устаревание равным 0%.

Внешнее (или экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия - это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими факторами. Причиной внешнего износа является отсутствие «внешних» удобств (благоустройства территории, подъездных путей, мест парковки автотранспорта и т.п.); ограничения, накладываемые на использование оцениваемого объекта микрорайоном в целом и расположенными объектами в частности.

Применение этих методов оценки внешнего износа требует достаточно большого объема статистической рыночной информации. Отсутствие развитого рынка недвижимости и сложившейся практики аренды недвижимости не позволяет корректно рассчитать внешний износ традиционными способами.

Применим следующую методику, созданную консалтинговой компанией ООО «Ассоциация АЛКО» (<http://www.consalko.ru/publikatsii/stati/metodika-otsenki-vneshnego-ustarevaniya-na-passivnykh-rynках/>)

В качестве теоретической основы методики лежит концепция влияния местоположения недвижимости на утрату стоимости объекта в целом.

Методика предусматривает использование в расчетах несколько корректирующих коэффициентов:

- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (K_1);

- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (K_2);
- коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе – зоне градостроительной ценности (K_3).

Расчет величины внешнего износа в соответствии со способом расчета, приведенным в соответствии с последовательностью определения рыночной стоимости объекта оценки, также приводится в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта (K_1):

Тип населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Города с население более 300 тыс. чел.	1,0
Населенные пункты, имеющие статус города	0,8-1,0
Поселки городского типа	0,6-0,9
Прочие населенные пункты	0,4-0,8

Корректирующие коэффициенты, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте (K_2)

Градация дислокации	Корректирующий коэффициент		
	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Центр населенного пункта, базовые магистрали	1,00	1,00	1,00
«Среднее кольцо» населенного пункта	1,00	1,00	1,00
Окраинные районы	0,90	0,90	1,00
Пригородные, промышленные районы	0,85	0,80	0,90

Корректирующие коэффициенты, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе – зоне градостроительной ценности (K_3)

Градация дислокации	Корректирующий коэффициент		
	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00
Отдаленный от основной дороги, но хорошо просматриваемый объект с свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,95	1,00
Отдаленный не просматриваемый с основной дороги объект с свободным подъездом автомобильным транспортом	1,00	0,90	1,00
Отдаленный не просматриваемый с основной дороги объект с неудобным подъездом автомобильным транспортом	0,95	0,85	0,95
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,90	0,8	0,90

Таким образом, значение корректирующего коэффициента (K) составит:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3$$

Тогда внешний износ ($I_{вн}$) в процентном выражении составит:

$$I_{вн} = (1 - K) \times 100\%$$

Расчет внешнего износа объектов недвижимости приведен в нижеследующей таблице:

K_1	K_2	K_3	K	$I_{вн}, \%$
0,7	0,9	0,95	0,5985	40

K_1	K_2	K_3	K	$I_{вн}, \%$
0,8	1	1	0,8	20

Таким образом, величина внешнего износа составит 40% и 20% соответственно для базы в п. Бородинское поле и г. Можайск

11.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости на основании

затратного подхода

$$C = C_{\text{восст}} + П_{\text{пр}} - I_{\text{нак}}$$

где:

- C** – стоимость по затратному подходу, руб.;
C_{восст} – полная восстановительная стоимость, руб.;
П_{пр} – предпринимательская прибыль, руб.;
I_{нак} – совокупный накопленный износ, руб.

$$I_{\text{нак}} = (C_{\text{восст}} + П_{\text{пр}}) \times [1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функц.}}) \times (1 - I_{\text{вн}})],$$

где:

- I_{физ.}** – физический износ в %;
I_{функц.} – функциональное устаревание в %;
I_{вн.} – внешнее устаревание в %.

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВС с учетом ПП, (руб.)	Физический износ, (%)	Функциональный износ, (%)	Внешний износ, (%)	Накопленный износ, (%)	Накопленный износ, (руб.)	НДС 18%, (руб.)	Рыночная стоимость земельного участка под улучшением, (руб.)*	Стоимость по затратному подходу с НДС, (руб.)
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	19 000 718	60	0	40	76,0	14 440 546	820 831	357 175	4 917 347
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой	7 223 306	40	0	40	64,0	4 622 916	468 070	250 539	2 850 929
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	19 512 025	60	0	40	76,0	14 829 139	842 919	410 841	5 093 727
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	18 151 426	60	0	40	76,0	13 795 084	784 142	308 584	4 664 926
5	Административное здание	27 053 911	40	0	40	64,0	17 314 503	1 753 093	262 740	10 002 148
6	Здание производственного корпуса	37 571 355	50	0	20	60,0	22 542 813	2 705 138	3 175 480	18 204 022
7	Здание склада безалкогольных напитков	27 402 632	40	0	20	52,0	14 249 369	2 367 587	4 480 726	17 633 989
8	Здание купажного цеха с пристройкой	17 058 950	50	0	20	60,0	10 235 370	1 228 244	2 411 509	9 235 089
9	Здание производственно-складского корпуса	36 079 964	50	0	20	60,0	21 647 978	2 597 757	8 331 511	22 763 497
10	Здание непроизводственного назначения	68 179 010	60	0	20	68,0	46 361 727	3 927 111	5 081 799	26 899 082
	Итого:	277 233 297								122 264 756

*расчет стоимости земельных участков производится ниже. Для зданий расположенных в п.Бородинское поле статус земельного участка не определен, поэтому рассчитываем стоимость права долгосрочной аренды участка под зданием по периметру застройки. Для зданий в г.Можайске земельный участок находится на праве долгосрочной аренды, стоимость земельного участка, относимого к конкретному зданию, определялась в соответствии с долей площади застройки, соответствующего здания, в общей площади земельного участка.

Анализ затратного подхода

Стоимость объекта оценки по затратному подходу определяется как полная восстановительная стоимость зданий и сооружений с прибылью предпринимателя за вычетом всех видов износа и устареваний плюс стоимость прав на земельный участок.

Таким образом, рыночную стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом прав на земельный участок определим по формуле:

$$C_{\text{затр.}} = \text{ПВС с приб. предпр.} - \text{Нак.Износ} + C_{\text{прав на зем.уч.}}$$

11.5. Определение стоимости земельного участка

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденным распоряжением Минимущества России 06.03.2002 года за № 568-р, рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентно полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка включает в себя следующие этапы:

- Установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка
- Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:
 - а. затратный подход;*
 - б. сравнительный подход;*
 - в. доходный подход.*
- Сведение результатов, полученных разными подходами.

Подходы и методы оценки земельных участков.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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

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

В данном случае цели данной оценки наиболее соответствует сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, который имеет наибольшую и достоверную информационную базу на дату составления отчета.

Определение рыночной стоимости земельного участка с использованием сравнительно подхода (метод сравнения продаж)

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв. метр, базовый или типичный

участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.

4. Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения проданных и продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.

5. Установление рыночной стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Для определения стоимости земельных участков был проведен анализ сделок по купле-продаже и предложений по свободным от застройки земельным участкам, предоставленным для размещения промышленной застройки, в том же районе города, где расположены объекты оценки.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади земельного участка, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость одного квадратного метра общей площади. На сегодняшний день стоимость одного квадратного метра общей площади является наиболее универсальным расчетным индикатором.

Характеристика используемых в расчете стоимости объектов-аналогов.

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
		Земли населённых пунктов		
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид вещного права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации		https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_31.6_sot_izhs_891155455	https://www.avito.ru/narofominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1282128055	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55.6_sot_promnaznacheniya_1460329801
Месторасположение	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	РФ, Московская обл., Одинцовский район, г. Кубинка	РФ, Московская обл., г. Наро-Фоминск	РФ, Московская обл., г. Волоколамск
Цена предложения, руб.		8 000 000	5 500 000	7 500 000
Площадь земельного участка, м ²	22 775	3 160	2 500	5 560
Цена предложения 1 м ² , руб.		2 532	2 200	1 349
Преобладающая застройка микрорайона		Свободная от застройки	Свободная от застройки	Свободная от застройки
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Под застройку	Под застройку	Под застройку
Доступность инженерных коммуникаций	Имеется водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение	Доступно газоснабжение, электроснабжение, водопровод	Доступно газоснабжение, электроснабжение, водопровод	Доступно газоснабжение, электроснабжение, водопровод
Транспортная доступность к земельному участку	Прямая транспортная доступность хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5	Объект - аналог № 6
		Земли сельскохозяйственного назначения		
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид вещного права	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности
Источник информации		https://www.avito.ru/mozhaysk/zemelnye_uchastki/uchastok	https://www.avito.ru/dorohovo/zemelnye_uchastki/u	https://www.avito.ru/mozhaysk/zemelnye_ucha

		_100_sot._promnaznacheniya_1272770215	chastok_2_ga_promnaznacheniya_1307822205	stki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1060116266
Месторасположение	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	РФ, Московская обл., Можайский район, д. Отяково	РФ, Московская обл., Рузский район, д. Шелковка	РФ, Московская обл., Можайский район, д. Отяково
Цена предложения, руб.		6 900 000	6 500 000	5 000 000
Площадь земельного участка, м ²	112 070	10 000	20 000	10 000
Цена предложения 1 м ² , руб.		690	325	500
Преобладающая застройка микрорайона		Свободная от застройки	Свободная от застройки	Свободная от застройки
Разрешенное использование		Под застройку	Под застройку	Под застройку
Доступность инженерных коммуникаций	Имеется водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение	Доступно газоснабжение, электроснабжение, водопровод	Доступно газоснабжение, электроснабжение, водопровод	Доступно газоснабжение, электроснабжение, водопровод
Транспортная доступность к земельному участку	Прямая транспортная доступность хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Обоснование вводимых корректировок

При расчете стоимости объекта оценки использовались коэффициентные (процентные), а также денежные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок. Оценщиками рассматривались корректировки, показанные в расчетной таблице.

Если по ценообразующей характеристике объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом, корректировка составляла для них величину 1,00 (0%).

Поправка на вид передаваемых прав. Вид вещного права на земельный участок налагает определенные правовые ограничения либо разрешения, которые могут в значительной степени повлиять на его рыночную стоимость.

Право собственности является для потенциального покупателя гораздо более привлекательным, нежели право аренды, за счет приведенных во времени арендных платежей.

В настоящем отчете объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковые права, поэтому поправки вводятся.

Для земельного участка на праве аренды вводятся корректировки на основании следующего источника информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017. Разница в стоимости земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде по сравнению с земельными участками, находящимися в собственности.

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,82

Поправка составит на уровне средней 0,84.

Поправка на условия финансирования. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корреткировки не требуется.

Поправка на условия совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу в условиях конкурентного рынка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корреткировки не требуется.

Поправка на фактор цены. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая поправка.

Скидку на торг определим согласно следующего источника информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017. Поправки для неактивного рынка.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,8%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,8%	28,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Таким образом, учитывая все факторы, для объектов-аналогов скидку на уторговывание определим равную: -17,3% на уровне средней (земельные участки под индустриальную застройку).

Поправка на дату предложения. Все объекты выставлены на продажу в разное время, но позиционируются и на момент оценки. Ситуация на рынке может измениться, что повлияет на спрос и предложение. В настоящий момент ситуация стабильна, введение корректировки не требуется.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- А. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- В. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- С. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- Д. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).
- Е. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017.

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Корректировка для всех объектов вводилась как отношение коэффициента на местоположение для объекта оценки к поправочному коэффициенту на местоположение для объекта аналога.

Местоположение	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	РФ, Московская обл., Одинцовский район, г. Кубинка	РФ, Московская обл., г. Наро-Фоминск	РФ, Московская обл., г. Волоколамск
Зона	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент зональности	0,73	0,81	0,81	0,73
Величина корректировки на местоположение		$= (0,73/0,81) - 1 = -0,099 (-10,0\%)$	$= (0,73/0,81) - 1 = -0,099 (-10,0\%)$	0%

Присвоение коэффициента зональности происходило по следующему принципу: в связи с тем, что объекты находятся в различных экономических зонах, разделение по которым представлено в обзоре рынка недвижимости Московской области, в зависимости от удаленности от г.Москвы (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/****.pdf). Поэтому, ОО относится к менее эффективной экономической зоне, поэтому ему присваивается среднее значение из интервала, а объектам сравнения находящимся в другой экономической зоне – верхнее значение.

Местоположение	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	РФ, Московская обл., Можайский район, д. Отяково	РФ, Московская обл., Рузский район, д. Шелковка	РФ, Московская обл., Можайский район, д. Отяково
Зона	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент зональности	0,51	0,51	0,51	0,51
Величина корректировки на местоположение		0%	0%	0%

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

Величина корректировки на "фактор масштаба" принята на основании Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017.

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Поправка вносится в размере 0,94.

Поправка на разрешенное использование. Разрешенное использование участка является определяющим при выборе того или иного варианта застройки. Согласно

правоустанавливающим документам разрешенное использование земельного участка из категории земли населенных пунктов – под площадку складирования. Разрешенное использование объектов аналогов – производственное назначение.

Землями населенных пунктов (земли поселений) называются земли, которые используются и предназначаются для застройки, а также развития населенных пунктов.

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимые виды разрешенного использования, поэтому поправки не вносятся.

Поправка выход «на красную линию». Доступность земельного участка, так называемая «выход на красную линию» также влияет на стоимость, привлекательность земельного участка. Объект оценки и объекты аналоги имеют выход «на красную линию», прямую транспортную доступность с автодороги, имеется возможность организации парковки, поэтому поправки не вносятся.

Поправка на техническое и инженерное оснащение. В отдаленных сельских населенных пунктах и дачных товариществах значительное влияние на стоимость земельного участка оказывает наличие коммуникаций, в том числе и таких как газификация либо возможность её осуществления.

Корректировки не вводились, так как все объекты имеют аналогичную доступность к инженерным коммуникациям.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого земельного участка выбираются итоговые скорректированные цены предложений сравниваемых объектов, по которым число корректировок минимально.

Таблица определения рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 м², руб.		2 532	2 200	1 349
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		<i>-17,3%</i>	<i>-17,3%</i>	<i>-17,3%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		2 094	1 819	1 116
Местоположение	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	РФ, Московская обл., Одинцовский район, г. Кубинка	РФ, Московская обл., г. Наро-Фоминск	РФ, Московская обл., г. Волоколамск
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		1 885	1 637	1 116
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки на вид права</i>		<i>0,84</i>	<i>0,84</i>	<i>0,84</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		1 583	1 375	937
Площадь земельного участка, м²	22 775,0	3 160	2 500	5 560
<i>Величина корректировки на площадь</i>		<i>0,940</i>	<i>0,940</i>	<i>0,940</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		1 488	1 293	881
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес аналога		0,33	0,33	0,34
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб. с НДС		1 217		
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб. без НДС		1 031		
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.		23 481 025		
Стоимость земельного участка, руб. без НДС	Право аренды земельного участка кад. №50:18:0010803:14	23 481 025		
Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5	Объект - аналог № 6

	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 м², руб.		690	325	500
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		<i>-17,3%</i>	<i>-17,3%</i>	<i>-17,3%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		571	269	414
Местоположение	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	РФ, Московская обл., Можайский район, д. Отяково	РФ, Московская обл., Рузский район, д. Шелковка	РФ, Московская обл., Можайский район, д. Отяково
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		571	269	414
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности
<i>Величина корректировки на вид права</i>		<i>0,84</i>	<i>1,00</i>	<i>0,84</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		480	269	348
Площадь земельного участка, м²	112 070,0	10 000,0	20 000,0	10 000,0
<i>Величина корректировки на площадь</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		480	269	348
Количество корректировок		2	1	2
Удельный вес аналога		0,30	0,40	0,30
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб. с НДС		356		
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб. без НДС		302		
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.		33 845 140		
Стоимость земельного участка, руб. без НДС	Право аренды земельного участка кад. №50:18:0030315:581	33 845 140		

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость земельных участков на дату определения стоимости составляет:

57 326 165 руб.

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная с применением затратного подхода на дату определения стоимости составляет:

122 264 756 руб.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объектов оценки путем сравнения объектов оценки с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что Объекты оценки будут приобретаться на типичных

ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм &Ко»

для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

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

С учетом информации, имеющейся в распоряжении, Оценщики приняли решение проводить расчет рыночной стоимости Объектов оценки на основании сравнительного подхода, используя метод количественных корректировок.

Метод количественных корректировок

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемых. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж коммерческой недвижимости офисного назначения. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор объектов-аналогов;
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объектов оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от Объектов оценки;
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от Объектов оценки;
6. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энергообеспеченности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной

оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- Объем СМР – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В дальнейшем расчете, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться на основании стоимости 1 кв.м. основного строения.

Чтобы применить сравнительный подход Оценщики провели исследование рынка, на котором находятся объекты оценки, с тем, чтобы найти недавно осуществленные факты продажи либо предложения похожих объектов. Был выявлен ряд предложений на продажу объектов-аналогов, близких по функциональному назначению и конструктивным элементам к объектам оценки.

В результате исследования рынка нами были выделены данные по предложению объектов, аналогичных объектам оценки. Для расчетов по сравнительному подходу были использованы данные, полученные из сети Интернет (все распечатки приведены в приложении к настоящему отчету об оценке).

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения различного назначения офисно-торгового характера в подвалах и цокольных этажах зданий (жилых и нежилых).

Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между покупателями плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на продавца – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится. Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводится.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов.

Проанализировав фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости, Оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположение, назначение и тип помещений, линия застройки, инфраструктура, парковка, транспортная доступность, материал стен и соотношение функциональных частей.

При этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по назначению и местоположению.

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Сведения об аналогах сформируем в таблицу:

Аналог	Назначение	Источник информации	Местоположение	Техническое состояние	Общая площадь улучшения, (м ²)	Общая площадь земельного участка, (м ²)	Цена предложения, (руб.)
Аналог № 1	База	https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10205_80_m_861604206	РФ, Московская обл., г. Ступино	Рабочее	10205,8	30703	135 000 000
Аналог № 2	База	https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6137_m_1589433039	РФ, Московская обл., Рузский район, п. Тучково	Рабочее	6137,0	23500	90 000 000
Аналог № 3	База	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11486_m_1531862120	РФ, Московская обл., г. Солнечногорск	Рабочее	11486,0	12126	195 000 000

Расчет стоимости объектов:

После анализа имеющейся информации, Оценщиками было принято решение проводить расчет стоимости объектов оценки с помощью метода сравнения продаж. При этом расчет корректировок для объектов-аналогов проводился с помощью качественных («общерыночные» корректировки) и количественных методов.

Поправка на обеспеченность земельным участком. При использовании сравнительного подхода к оценке единых объектов (далее – ЕОН) торгово-офисной и производственно-складской недвижимости требуется внесение корректировки на обеспеченность аналогов земельными участками. При этом итоговая скорректированная удельная цена аналогов рассчитывается с учетом стоимости прав на занимаемый земельный участок. Скорректированную удельную цену аналогичного ЕОН с учетом корректировки на обеспеченность земельным участком можно рассчитать по формуле:

$$Ц_1 = Ц_0 * \frac{1 - D_{ан}}{1 - D_{оц}}$$

где

Ц₁ – скорректированная удельная цена аналога, руб./кв.м.

Ц₀ – удельная цена аналога до внесения корректировки, руб./кв.м.

D_{ан} – доля стоимости прав на земельный участок в составе объекта-аналога, %

D_{оц} – доля стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки, %

Следует различать 2 коэффициента:

Коэффициент застроенности земельного участка рассчитывается как отношение пятна застройки (площади застройки) к площади земельного участка.

Коэффициент плотности застройки земельного участка (ρ) рассчитывается как отношение общей площади помещений, размещенных на участке, к площади земельного участка.

$$\rho = \frac{S_{общ}}{S_{уз}}$$

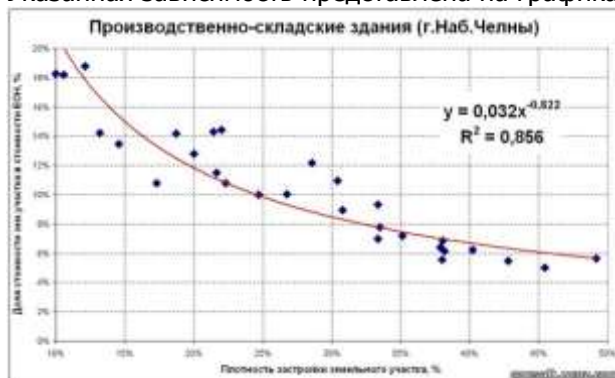
В объявлениях о продаже объектов недвижимости, как правило, есть информация об общей площади помещений и о площади земельного участка под зданием. Т.е. имеется возможность расчета плотности застройки для объектов-аналогов.

На участке могут размещаться объекты недвижимости различной этажностью, и чем выше этажность объекта, тем выше коэффициент плотности застройки. Очевидна также и закономерность, что чем выше плотность застройки земельного участка, тем ниже доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

На основе рынка земельных участков г.Набережные Челны была выведена эмпирическая закономерность, которая и используется в дальнейших расчетах.

$$D = 0,032 * \rho^{-0,82}$$

Указанная зависимость представлена на графиках:



http://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/vnesenie_korrektirovki_k_cenam_edinykh_obektov_nedvizhimosti_na_obespechennost_zemelnym_uchastkom_dlja_g_naber_ezhnye_chelny/3-1-0-44

Таким образом, проведем расчет обеспеченности для аналогов и объектов оценки и внесем соответствующие поправки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Коэффициент плотности застройки ОО/Доля стоимости прав на зу ОО	Коэффициент плотности застройки ОА	Доля стоимости прав на зу ОА	Коэффициент корректировки (доля ОО/доля ОА)	Цена предложения, (руб.)	Скорректированная цена предложения, руб.
1-5	База п.Бородинское поле	5653,9	1/ 0,032	0,332	0,079	-0,05	135 000 000	128 445 248
				0,261	0,096	-0,07	90 000 000	84 049 587
				0,923	0,034	0,00	195 000 000	194 597 107
6-10	База г.Можайск	13429,4	0,5897/0,049	0,332	0,079	-0,03	135 000 000	130 741 325
				0,261	0,096	-0,05	90 000 000	85 552 050
				0,923	0,034	0,02	195 000 000	198 075 710

Поправка на имущественные права. При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости осуществляется совместно с земельными участками под ними. В соответствии с ст.35 Земельного кодекса «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.» Поэтому при оценке производственных комплексов состав имущественных прав (право долгосрочной аренды и право собственности не влияет на стоимость ЕОН). В данном случае корректировка не вносится.

Выделение доли стоимости земельных участков в едином объекте недвижимости. Поскольку объекты оценки и объекты-аналоги включают в себя земельные участки различной площади, необходимо рассчитать стоимость имущественных прав земельных участков, под каждым из объектов-аналогов.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок как поверхность земли и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее «службы» не ограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной, поэтому это совершенно разные объекты права и объекты сделок. Однако существует необходимость выделения стоимости доли земли и стоимости доли улучшений.

На основании исследований, проведенных ассоциацией развития рынка недвижимости «Статриелт» на 01.10.2018 года это соотношение составляет:

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2018 года

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

№	Наименование объектов, расположенных на участке	Коэффициент	Величина доли	Сумма в рублях
1	Торговые, офисные, административные и другие общепромышленные здания в городах и населенных пунктах, расположенные на участках, расположенных на территории населенных пунктов	0,10	0,22	9,19
2	Торговые, офисные и другие общепромышленные здания (здания, строения) в городах и населенных пунктах, расположенные на территории населенных пунктов, расположенные на территории населенных пунктов, расположенные на территории населенных пунктов	0,15	0,31	12,86
3	Здания в производственных зданиях в городах и населенных пунктах, расположенные на территории населенных пунктов, расположенные на территории населенных пунктов, расположенные на территории населенных пунктов	0,18	0,27	10,82

Примечание

- В отчетах использованы данные в рублях и евро. При оценке объектов недвижимости для оценки объектов недвижимости используется курс евро к рублю на дату отчета (01.10.2018).
- В отчетах использованы данные в рублях и евро. При оценке объектов недвижимости для оценки объектов недвижимости используется курс евро к рублю на дату отчета (01.10.2018).

Важнейшим элементом оценки является определение стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории населенных пунктов, расположенных на территории населенных пунктов, расположенных на территории населенных пунктов.

При оценке объектов недвижимости используются данные, полученные в результате обследования объектов недвижимости, расположенных на территории населенных пунктов, расположенных на территории населенных пунктов, расположенных на территории населенных пунктов.

Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, расположенных на территории населенных пунктов, расположенных на территории населенных пунктов.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1616-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

Данное соотношение составляет 0,23 для производственно – складских зданий.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Скорректированная цена предложения, руб.	Корректировка на вид прав на зу	Цена предложения, (руб.)	Доля стоимости зу в стоимости ЕОН, руб.	Доля стоимости объектов недвижимости, руб.	Цена предложения 1 кв.м. недвижимости, руб.
1-5	База п.Бородинское поле	5653,9	128 445 248	0%	128 445 248	29 542 407	98 902 841	9 691
			84 049 587	0%	84 049 587	19 331 405	64 718 182	10 546
			194 597 107	0%	194 597 107	44 757 335	149 839 773	13 045
6-10	База г.Можайск	13429,4	130 741 325	0%	130 741 325	30 070 505	100 670 820	9 864
			85 552 050	0%	85 552 050	19 676 972	65 875 079	10 734
			198 075 710	0%	198 075 710	45 557 413	152 518 297	13 279

Внесение корректировок для расчета стоимости объектов недвижимости.

Поправка на вид передаваемых прав. Объем передаваемых прав как у объекта оценки, так и для объектов-аналогов идентичен. Рассматривается право собственности. Поэтому корректировка не применялась.

Поправка на условия финансирования. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

Поправка на условия совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу в условиях конкурентного рынка. Корректировка отсутствует.

Поправка на фактор цены. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы

устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка².

Корректировка на "цены предложений" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018

Производственно- складские помещения:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	22,6%

Таким образом, скидка на "цены предложений" принята на уровне средней -17,4%.

Поправка на дату предложения. Все объекты выставлены на продажу в разное время, но позиционируются и на момент оценки по той же цене, что и на момент выставления. Ситуация на рынке может измениться, что повлияет на спрос и предложение. В настоящий момент ситуация стабильна, поэтому корректировки не вводятся.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- A. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- B. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- C. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- D. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).
- E. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы

² Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010). <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60

Таблица поправок:

Местоположение	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	РФ, Московская обл., г. Ступино	РФ, Московская обл., Рузский район, п. Тучково	РФ, Московская обл., г. Солнечногорск
<i>Зона</i>	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
<i>Коэффициент зональности</i>	0,74	0,74	0,6	0,82
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		0%	$= (0,74/0,6) - 1 = 0,233 (23,3\%)$	$= (0,74/0,82) - 1 = -0,1 (-10,0\%)$

Присвоение коэффициента зональности происходило по следующему принципу: в связи с тем, что объекты находятся в различных экономических зонах, разделение по которым представлено в обзоре рынка недвижимости Московской области, в зависимости от удаленности от г.Москвы (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/****.pdf). Поэтому, ОО относится к менее эффективной экономической зоне, поэтому ему присваивается среднее значение из интервала, а объектам сравнения находящимся в другой экономической зоне – верхнее значение.

Местоположение	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	РФ, Московская обл., г. Ступино	РФ, Московская обл., Рузский район, п. Тучково	РФ, Московская обл., г. Солнечногорск
<i>Зона</i>	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
<i>Коэффициент зональности</i>	0,5	0,74	0,6	0,82
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		$= (0,5/0,74) - 1 = 0,32 (-32\%)$	$= (0,5/0,6) - 1 = -0,17 (-17\%)$	$= (0,5/0,82) - 1 = -0,39 (-39,0\%)$

Поправка на долю офисных помещений в общей площади производственно-складской базы.

Все объекты предназначены для производственно-складской деятельности и имеет необходимый для нормального функционирования объем инфраструктуры, поэтому в типичных производственных комплексах доля административно-офисных помещений составляет до 30%. Оценщики считают, что объекты оценки имеют долю (0,25 и 0,21 офисных помещений) по данному показателю сопоставимы с объектами аналогами до 0,30. Поэтому корректировки не вносятся.

Поправка на конструкцию здания (группу капитальности). Так как объект оценки частично представляет собой здание из «сендвич» панелей, а объекты аналоги в основном имеют капитальные строения, то вводятся корректировки.

Поскольку доля некапитальных стен в общей площади базы у сравниваемых объектов отличается, необходимо ввести корректировку.

Введем следующие обозначения:

S1 – площадь помещений из сендвич-панелей в составе базы;

S2 – площадь помещений из капитальных стен в составе базы;

SO – общая площадь производственно-складской базы;

d – доля площади из сендвич панелей в общей площади производственно- складской

$$d = \frac{S_1}{S_0};$$

базы, т. е.:

Cd – стоимость 1 м2 производственно-складской базы, имеющего в своем составе здания из сендвич-панелей;

C1 – стоимость 1 м2 из сендвич-панелей, входящих в состав базы;

C2 – стоимость 1 м2 помещений из капитальных стен, входящих в состав базы.

Необходимо отметить, что стоимость 1 м2 производственно-складской базы (**Cd**), находится в диапазоне от **C0** до **C1**. При этом, чем больше доля капитальных помещений в ее общей площади, тем выше стоимость. Таким образом, будет справедливо выражение:

$$C_d = \frac{C_1 \times S_1 + C_2 \times S_2}{S_0}.$$

Отсюда можно вывести расчетную формулу для определения корректировки на долю капитальных помещений в общей площади производственно-складской базы (обозначив параметры объекта оценки подстрочными символами «оо», а объекта-аналога – «оа»):

$$k = \frac{C_{d_{оо}}}{C_{d_{оа}}} - 1 = \frac{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{оо} + 1}{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{оа} + 1} - 1.$$

Отношение удельной цены из сендвич-панелей к кирпично-бетонным принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сендвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с капитальными стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Данное отношение примем на среднем уровне в размере 0,78.

Значение поправок, рассчитанных приведенным выше способом, приведен в сводной таблице.

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Для сравнения параметров (площадей) объектов-аналогов и объектов оценки примем интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_a}, \Rightarrow C_o = C_a \times P,$$

где:

C_o – цена оцениваемого земельного участка, руб.;

C_a – цена предложения аналога, руб.;

P – интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o} \right)^K,$$

где: N_a и N_o – параметры сравниваемых объектов-аналогов и объектов оценки (площади);

K – коэффициент торможения стоимости.

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение (увеличение) стоимости объекта от ухудшения (улучшения) его характеристик.

Для объектов-аналогов коэффициент торможения принят Оценщиками равным 0,05.

Эти расчеты подтверждаются и на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Поправка на наличие коммуникаций. Наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.) имеют влияние на стоимость объекта: оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

В настоящем отчете корректировка на отсутствие коммуникаций не применялась, так как все объекты – аналоги и объекты оценки сопоставимы между собой.

Поправка на состояние подъездных путей. Все объекты имеют подъезд твердое покрытие. Корректировка отсутствует.

Поправка на техническое состояние.

Поправки не вносились так как объекты аналоги и объекты оценки, участвующие в производственной деятельности, имеют рабочее состояние, не требующие капитального ремонта.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбираются итоговые скорректированные цены предложений сравниваемых объектов, по которым число корректировок минимально.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравниваемых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле:

$$O_{Ak} = \frac{|C_{cAk} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где: O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_{cAk} – скорректированная стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

C_{Ak} – стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

1. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$\Delta = \frac{O_{o\max} - O_{o\min}}{\Delta - 1},$$

где: \mathbb{W}_B – шаг веса;

$O_{o \max}$ – максимальное относительное отклонение;

$O_{o \min}$ – минимальное относительное отклонение;

\mathbb{W} – шкала.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

2. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{ненорм } Ak} = \frac{O_{o \max} - O_{Ak}}{\mathbb{W}_B + 1},$$

где: $B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$O_{o \max}$ – максимальное относительное отклонение;

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

\mathbb{W}_B – шаг веса.

3. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм } Ak} = \frac{B_{\text{ненорм } Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм } Ak}},$$

где: $B_{\text{норм } Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

4. Рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м²:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм } Ak} \times C_{c Ak}), \text{ где:}$$

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Таблица корректировок данных:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Аналоги	Цена предложения, (руб./м ²)	Поправка на уторгование	Скорректированная стоимость 1м ² , (руб.)	Поправка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 м ² , (руб.)	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, (руб.)	Поправка на материал стен	Скорректированная стоимость, (руб.)	Площадь, м ²	Поправка на площадь, (руб.)	Скорректированная стоимость, (руб.)	Относительное отклонение	Шкала	Шаг веса	Ненормированный вес	Удельный вес аналога	Значение весовых частей, руб.	Стоимость 1 м ² , (руб.) с НДС	Стоимость 1 м ² , (руб.) без НДС
1-5	База	5653,9	Аналог № 1	9 691	-17,4%	8 005	-32%	5 443	0%	5 443	-5%	5 171	10 205,8	1,03	5 326	0,4504	3	0,0768	2	0,3333	1 775	6 293	5 333
			Аналог № 2	10 546	-17,4%	8 711	-17%	7 230	0%	7 230	-5%	6 869	6 137,0	1,00	6 869	0,3486			3	0,5000	3 435		
			Аналог № 3	13 045	-17,4%	10 776	-39%	6 573	0%	6 573	-5%	6 244	11 486,0	1,04	6 494	0,5022			1	0,1667	1 083		
6-10	База	13429,4	Аналог № 1	9 864	-17,4%	8 148	0%	8 148	0%	8 148	-12%	7 170	10 205,8	0,99	7 098	0,2804	3	0,1053	2	0,3333	2 366	8 202	6 951
			Аналог № 2	10 734	-17,4%	8 866	23%	10 905	0%	10 905	-12%	9 596	6 137,0	0,96	9 212	0,1418			1	0,1667	1 536		
			Аналог № 3	13 279	-17,4%	10 968	-10%	9 871	0%	9 871	-12%	8 686	11 486,0	0,99	8 599	0,3524			3	0,5000	4 300		

В соответствии со «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018. Поскольку в стоимость входят площади с различным функциональным назначением, то необходимо с помощью корректировочных коэффициентов рассчитать стоимость его частей.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Для этого рассчитаем стоимость всех его частей:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, (руб.)	Назначение	Расчет стоимостей в зависимости от назначения
1-5	База п.Бородинское поле	5653,9	30 152 536	Административно-офисные	7 447
				Производственные капитальные	4 965
				Здания из сэндвич панелей	3873
6-10	База г.Можайск	13429,4	93 345 711	Административно-офисные	10 551
				Производственные капитальные	7 034
				Здания из сэндвич панелей	5 486,5

Расчитаем стоимость, определенную сравнительным подходом пообъектно:

№ п/п	Литера	Наименование объекта оценки	Площадь, (м2)	Стоимость единого объекта по сравнительному подходу с НДС, (руб.)	Стоимость объекта по сравнительному подходу без НДС, (руб.)	Рыночная стоимость земельного участка под улучшением, (руб.)	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом земельного участка, (руб.)
1	В, В1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1 058,7	30 152 536	5 256 368	357 175	5 613 543
2	Ж, Ж1	Здание цеха №3 с административной пристройкой	700,4		3 477 435	250 539	3 727 974
3	И, И1	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1 323,6		5 125 830	410 841	5 536 671
4	Д, Д1, Д2, ДЗ, Д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1 150,4		5 711 652	308 584	6 020 236
5	Б, Б1	Административное здание	1 420,8		10 581 251	262 740	10 843 991
6	Б, Б1, Б2, БЗ, Б4, Б	Здание производственного корпуса	1 816,0	93 345 711	12 773 808	3 175 480	15 949 288
7	К, Г, Г1	Здание склада безалкогольных напитков	2 562,7		14 060 375	4 480 726	18 541 101
8	М, М1	Здание купажного цеха с пристройкой	1 379,3		9 702 045	2 411 509	12 113 554
9	Л, Г2, ГЗ	Здание производственно-складского корпуса	4 764,9		26 142 849	8 331 511	34 474 360
10	В, В1, В5, В6, В7, В8	Здание непромышленного назначения	2 906,5		30 666 634	5 081 799	35 748 433
		Итого:					148 569 151

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная по сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет:

148 569 151 руб.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА)

13.1. Описание последовательности определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО-1).

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объектов оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на ее территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец имуществом имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для объектов-аналогов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).
2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к объекту оценки. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации объектов оценки. Основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объектов оценки рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Описание доходов

Доходы от владения объектом оценки могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости объектов оценки, получаемых от продажи этого объекта в будущем и/или при его залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения объектов оценки в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

При использовании доходного подхода анализ доходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).
5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают ЧОД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Описание расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

13.2. Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Оценка объектов оценки по доходу основана на предположении, что стоимость объектов оценки на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов оценки в аренду. В данном случае для расчета рыночной стоимости использовался метод капитализации дохода.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при наиболее эффективном использовании объектов оценки за год (сдача объектов оценки в аренду);
- определение коэффициент капитализации к данному доходу.

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость объектов оценки рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

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

где

V – текущая стоимость объектов оценки;

NOI – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Анализ доходов и расходов

Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод прямого сравнения ставок арендной платы. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги, предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между арендаторами плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на арендатора – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится. Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводится.

Цена предложения объектов-аналогов не включает в себя коммунальные расходы (оплата электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), однако, эксплуатационные расходы включены в арендную ставку (охрана, услуги связи, уборка помещений, территории и вывоз мусора, техобслуживание и работа с арендаторами).

В результате исследования рынка нами были выделены данные по предложению объектов, аналогичных объектам оценки. Для расчетов рыночной ставки арендной платы были использованы данные, полученные из сети Интернет.

Сведения об аналогах сформируем в таблицу:

Аналог	Назначение	Источник информации	Местоположение	Техническое состояние	Общая площадь улучшения, (м ²)	Месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²
Аналог № 1	База	https://www.ribri.ru/nedvizhimost/moskovskaya-oblast/mozhaysk/kommercheskaya/snyat/proizvodstvennoe-pomeshchenie/451002	РФ, Московская обл., Можайский район, п.МИЗ	Рабочее	800,0	200
Аналог № 2	База	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_4200_m_1236765023	РФ, Московская обл., г. Солнечногорск	Рабочее	4200,0	150
Аналог № 3	База	https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_1000_m_643432956	РФ, Московская обл., г. Наро-Фоминск	Рабочее	1000,0	250

Обоснование корректировок

Различия в условиях договоров аренды и существенные особенности сравниваемых объектов, делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется рыночная ставка годовой арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости. Используемые для расчетов поправки приведены в *таблице*.

Поправка на дату предложения. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в различное время, но представлены на рынке и на дату оценки по той же стоимости, что и на дату размещения. Никаких резких изменений за период экспозиции объектов не происходило, поэтому корректировка не вводилась.

Поправка на фактор цены. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка³.

Корректировка на "цены предложений" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

Таким образом, скидка на "арендные ставки" принята на уровне средней: 14,3%, корректировка отрицательная.

Поправка на условия финансирования. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

Поправка на местоположение. В данном случае корректировка вводится, по тому же принципу, что и в сравнительном подходе.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

³ Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010). <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Корректировка для всех объектов вводилась как отношение коэффициента на местоположение для объекта оценки к поправочному коэффициенту на местоположение для объекта аналога.

Местоположение	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	РФ, Московская обл., Можайский район, п.МИЗ	РФ, Московская обл., г. Солнечногорск	РФ, Московская обл., г. Наро-Фоминск
Зона	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент зональности	0,74	0,74	0,82	0,82
Величина корректировки на местоположение		0%	$= (0,74/0,82) - 1 = -0,098 (-9,8\%)$	$= (0,74/0,82) - 1 = -0,098 (-9,8\%)$

Присвоение коэффициента зональности происходило по следующему принципу: в связи с тем, что объекты находятся в различных экономических зонах, разделение по которым представлено в обзоре рынка недвижимости Московской области, в зависимости от удаленности от г.Москвы (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/10/****.pdf). Поэтому, ОО относится к менее эффективной экономической зоне, поэтому ему присваивается среднее значение из интервала, а объектам сравнения находящимся в другой экономической зоне – верхнее значение.

Местоположение	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	РФ, Московская обл., Можайский район, п.МИЗ	РФ, Московская обл., г. Солнечногорск	РФ, Московская обл., г. Наро-Фоминск
Зона	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент зональности	0,49	0,74	0,82	0,82
Величина корректировки на местоположение		$= (0,49/0,74) - 1 = -0,3378 (-33,8\%)$	$= (0,49/0,82) - 1 = -0,4024 (-40,24\%)$	$= (0,49/0,82) - 1 = -0,4024 (-40,24\%)$

Поправка на техническое состояние. Все объекты находятся в рабочем состоянии, пригодном для сдачи в аренду. Поправки не вводятся.

Поправка на наличие отопления. Наличие отопления для складских и производственных зданий является важным ценообразующим фактором. Все объекты сопоставимы по наличию и составу коммуникаций, поэтому поправки не вводятся.

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. При сдаче в аренду производственно-складских помещений, рассматриваются все потенциальные арендаторы и те, кто может заключить договор на весь комплекс, и те, кто заключает договора на отдельные помещения. Как показывает практика, а так же на основании интервьюирования специалистов риелтерских фирм ставки аренды особо не различаются.

Поправка на конструкцию здания (группу капитальности). Так как объект оценки частично представляет собой здание из «сендвич» панелей, а объекты аналоги в основном имеют капитальные строения, то вводятся корректировки.

Отношение удельной цены из сендвич-панелей к кирпично-бетонным стенам принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из единицы площади к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Данное отношение примем на среднем уровне в размере 0,78.

Корректировка составит $28,2\% = 1/0,78 - 1 = 0,2821$

Поправка на назначение частей производственно-складского комплекса. Так как в состав объекта оценки входят здания с различным функциональным назначением имеются административно-офисные помещения, то необходимо внести поправку.

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018. Поскольку в стоимость входят площади с различным функциональным назначением, то необходимо с помощью корректировочных коэффициентов рассчитать стоимость его частей.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

В данном случае для офисных помещений вводится поправка в размере 51%.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле:

$$O_{Ak} = \frac{|C_{c Ak} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где: O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$k = 1, \dots, n$ - принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$C_{c Ak}$ – скорректированная стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

C_{Ak} – стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

1. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$Ш_e = \frac{O_{o \max} - O_{o \min}}{Ш - 1},$$

где: $Ш_e$ – шаг веса;

$O_{o \max}$ – максимальное относительное отклонение;

$O_{o \min}$ – минимальное относительное отклонение;

$Ш$ – шкала.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

2. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{ненорм } Ak} = \frac{O_{o \text{ max}} - O_{Ak}}{\text{Ш}_в + 1},$$

где: $B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;
 $k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 $O_{o \text{ max}}$ – максимальное относительное отклонение;
 O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;
 $\text{Ш}_в$ – шаг веса.

3. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм } Ak} = \frac{B_{\text{ненорм } Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм } Ak}}$$

где: $B_{\text{норм } Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

4. Рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м²:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм } Ak} \times C_{c Ak}), \text{ где:}$$

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже:

Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	Аналоги	Месячная арендная ставка с НДС, руб./м2	Поправка на уторгование	Скорректированная стоимость, (руб.)	Поправка на местоположение	Скорректированная стоимость, (руб.)	Поправка на материал стен	Скорректированная стоимость, (руб.)	Поправка на назначение частей	Скорректированная стоимость, (руб.)	Площадь, м ²	Поправка на площадь, (руб.)	Скорректированная стоимость, (руб.)	Относительное отклонение	Шкала	Шаг веса	Ненормированный вес	Удельный вес аналога	Значение весовых частей, руб.	Скорректированная месячная арендная ставка с НДС, руб./м2	Скорректированная месячная арендная ставка без НДС, руб./м2
Производственно складские помещения п.Бородинское поле	5653,9	Аналог № 1	200	-14,3%	171	-33,8%	113	0%	113	0%	113	800	1,00	113	0,4350	3	0,0714	2	0,3333	38	104	88
		Аналог № 2	150	-14,3%	129	-40,2%	77	0%	77	0%	77	4 200	1,00	77	0,4867			3	0,5000	39		
		Аналог № 3	250	-14,3%	214	-40,2%	128	28,2%	164	0%	164	1 000	1,00	164	0,3440			1	0,1667	27		
Производственно складские помещения г.Можайск	13429,4	Аналог № 1	200	-14,3%	171	0%	171	0%	171	0%	171	800	1,00	171	0,1450	3	0,1074	2	0,3333	57	156	132
		Аналог № 2	150	-14,3%	129	-9,8%	116	0%	116	0%	116	4 200	1,00	116	0,2267			3	0,5000	58		
		Аналог № 3	250	-14,3%	214	-9,8%	193	28,2%	247	0%	247	1 000	1,00	247	0,0120			1	0,1667	41		
Офисы п.Бородинское поле	0,0	Аналог № 1	200	-14,3%	171	-33,8%	113	0%	113	51%	171	800	1,00	171	0,1450	3	0,1094	2	0,3333	57	156	132
		Аналог № 2	150	-14,3%	129	-40,2%	77	0%	77	51%	116	4 200	1,00	116	0,2267			3	0,5000	58		
		Аналог № 3	250	-14,3%	214	-40,2%	128	28,2%	164	51%	248	1 000	1,00	248	0,0080			1	0,1667	41		
Офисы г.Можайск	0,6	Аналог № 1	200	-14,3%	171	0,0%	171	0%	171	51%	258	800	1,00	258	0,2900	3	0,1627	2	0,3333	83	230	195
		Аналог № 2	150	-14,3%	129	-9,8%	116	0%	116	51%	175	4 200	1,00	175	0,1667			3	0,5000	88		
		Аналог № 3	250	-14,3%	214	-9,8%	193	28,2%	247	51%	373	1 000	1,00	373	0,4920			1	0,1667	59		
Складские «Сендвич-панели» п.Бородинское поле	0,0	Аналог № 1	200	-14,3%	171	-33,8%	113	-22%	88	0%	88	800	1,00	88	0,5600	3	0,0560	3	0,5000	44	85	72
		Аналог № 2	150	-14,3%	129	-40,2%	77	-22%	60	0%	60	4 200	1,00	60	0,6000			2	0,3333	20		
		Аналог № 3	250	-14,3%	214	-40,2%	128	0,0%	128	0%	128	1 000	1,00	128	0,4880			1	0,1667	21		

Складские «Сендвич- панели» г. Можайск	0,0	Аналог № 1	200	-14,3%	171	0,0%	171	-22%	133	0%	133	800	1,00	133	0,3350	3	0,0860	2	0,2500	33	139	118
		Аналог № 2	150	-14,3%	129	-9,8%	116	-22%	90	0%	90	4 200	1,00	90	0,4000			3	0,3750	34		
		Аналог № 3	250	-14,3%	214	-9,8%	193	0,0%	193	0%	193	1 000	1,00	193	0,2280			3	0,3750	72		

Анализ и расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого Объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{ар}$$

где

S - арендопригодная площадь, м²;

C_{ар} – арендная ставка, руб./кв.м.

Эффективный валовой доход (ЭВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площади и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ЭВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости.

Для определения величины эффективного валового дохода потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности.

Коэффициент недозагрузки принимается в размере средней 21,8%. Данный показатель определяется по данным ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), Корректировка на "недозагрузку" принята на основании Справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	13,8% 29,9%

В составе данной работы при оценке объектов оценки доходным подходом прочие доходы не прогнозируются.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) - эффективный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год.

В состав операционных расходов входят обычно расходы на страхование объекта, налоги, затраты в фонд возмещения, коммунальные платежи и др.

Величину операционных расходов Оценщик принимает в размере 13% от ПВД. Данный показатель определяется по данным ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Величина операционных расходов принята на основании Справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Показатели выбраны для неактивного рынка.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, м ²	Годовая арендная ставка за 1 м ² без учета НДС, руб.	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	Недозагрузка, руб.	Действительный операционный доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1058,7	1056	1 117 987	243 721	874 266	113 655	760 611
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой	700,4	1056	739 622	161 238	578 384	75 190	503 194
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1323,6	864	1 143 590	249 303	894 287	116 257	778 030
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1150,4	1056	1 214 822	264 831	949 991	123 499	826 492
5	Административное здание	1420,8	1584	2 250 547	490 619	1 759 928	228 791	1 531 137
6	Здание производственного корпуса	1816,0	1584	2 876 544	627 087	2 249 457	292 429	1 957 028
7	Здание склада безалкогольных напитков	2562,7	1416	3 628 783	791 075	2 837 708	368 902	2 468 806
8	Здание купажного цеха с пристройкой	1379,3	1584	2 184 811	476 289	1 708 522	222 108	1 486 414
9	Здание производственно-складского корпуса	4764,9	1416	6 747 098	1 470 867	5 276 231	685 910	4 590 321
10	Здание - Непроизводственное здание	2906,5	2340	6 801 210	1 482 664	5 318 546	691 411	4 627 135

Определение ставки капитализации

Экспертный метод

Доходность от владения такого рода недвижимостью характерна для административно – производственных баз с эффективной концепцией, расположенных в промышленных зонах с хорошим доступом, что применимо к оцениваемому объекту недвижимости.

Объект оценки относится к группе «универсальные производственно-складские объекты», учитывая, что предложения объектов данного типа имеются, величина коэффициента капитализации принимается на уровне 13,9% на основании данных ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), справочник «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Учитывая местоположение и объем объектов оценки выбраны показатели для неактивного рынка.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	10,8%	17,0%

Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²)	ЧОД,	Коэффициент капитализации (Ro)	Стоимость по доходному подходу без НДС, руб.
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1058,7	760 611	0,139	5 472 022
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой	700,4	503 194	0,139	3 620 101
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1323,6	778 030	0,139	5 597 338
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1150,4	826 492	0,139	5 945 986
5	Административное здание	1420,8	1 531 137	0,139	11 015 374
6	Здание производственного корпуса	1816	1 957 028	0,139	14 079 338
7	Здание склада безалкогольных напитков	2562,7	2 468 806	0,139	17 761 194
8	Здание купажного цеха с пристройкой	1379,3	1 486 414	0,139	10 693 626
9	Здание производственно-складского корпуса	4764,9	4 590 321	0,139	33 023 892
10	Здание - Непроизводственное здание	2906,5	4 627 135	0,139	33 288 741
	Итого:				140 497 612

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная по доходному подходу по состоянию на дату оценки составляет:

140 497 612 руб.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На этом этапе оценки производится согласование результатов оценки, под которым понимается процедура выработки мнения оценщиков об итоговом результате оценки объекта оценки на основании данных, полученных с помощью различных подходов.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер объекта оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход. Кроме того, при расчете итоговой рыночной стоимости должны быть учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

В настоящем пункте отчета об оценке мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для оценки рыночной стоимости было использовано три подхода. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора.

Для согласования результатов нескольких подходов был использован метод рейтинговой оценки. Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$$S_p = V_{cp} S_{cp} + V_{зат} S_{зат} + V_{дох} S_{дох},$$

где S_{cp} , $S_{зат}$, $S_{дох}$ – стоимость объектов, полученная с применением сравнительного, затратного, доходного подходов соответственно;

V_{cp} , $V_{зат}$, $V_{дох}$ – коэффициент доверия результата, полученного с применением сравнительного, затратного, доходного подходов. Причем, $V_{cp} + V_{зат} + V_{дох} = 1$.

Значимость каждого подхода определяется при помощи ранжирования в порядке возрастания их качества. Для ранжирования выбираются критерии качества, по которым сравниваются результаты использования применяемых подходов. Стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости:

$$V_i = \frac{S_n m - R_i}{(n - 1) S_n m},$$

где S_n – произведение чисел натурального ряда, последний член которого равен количеству сравниваемых результатов;

m – количество критериев;

R_i – суммарный ранг у результата, полученного с помощью i -го подхода;

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных с помощью разных подходов

№ п/п	Критерий качества	Результат, полученный с использованием подхода			Итого
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный	
1	Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	3	4	4	11
2	Преобладание надежных исходных данных	4	4	4	12
3	Использованные методики	3	4	4	11
4	Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	5	4	4	13
5	Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки	3	3	3	9
6	Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	4	4	4	12
<i>Произведение рангов</i>		2160	3072	3072	8304
Коэффициент доверия		0,26	0,37	0,37	1

Источник информации: собственные расчеты Оценщиков

Согласование результатов произведено в таблице.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, (кв.м.)	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Рыночная стоимость без НДС, (руб.)	В т.ч. рыночная стоимость земельного участка под зданием, (руб.)
Здания										
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1058,7	4 917 347	0,26	5 613 543	0,37	5 472 022	0,37	5 380 169	357 175
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой	700,4	2 850 929	0,26	3 727 974	0,37	3 620 101	0,37	3 460 029	250 539
3	Здание цеха по производству	1323,6	5 093 727	0,26	5 536 671	0,37	5 597 338	0,37	5 443 952	410 841

	полиэтиленовых труб									
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1150,4	4 664 926	0,26	6 020 236	0,37	5 945 986	0,37	5 640 383	308 584
5	Административное здание	1420,8	10 002 148	0,26	10 843 991	0,37	11 015 374	0,37	10 688 524	262 740
6	Здание производственного корпуса	1816,0	18 204 022	0,26	15 949 288	0,37	14 079 338	0,37	15 843 637	3 175 480
7	Здание склада безалкогольных напитков	2562,7	17 633 989	0,26	18 541 101	0,37	17 761 194	0,37	18 016 686	4 480 726
8	Здание купажного цеха с пристройкой	1379,3	9 235 089	0,26	12 113 554	0,37	10 693 626	0,37	10 839 780	2 411 509
9	Здание производственно-складского корпуса	4764,9	22 763 497	0,26	34 474 360	0,37	33 023 892	0,37	30 892 862	8 331 511
10	Здание непроизводственного назначения	2906,5	26 899 082	0,26	35 748 433	0,37	33 288 741	0,37	32 537 516	5 081 799
	В том числе стоимость права аренды земельного участка под объектами 6-10 по адресу: Московская обл., г. Можайск, пл. Комсомольская, 12								23 481 025	

* Стоимость зданий, расположенных по адресу: г. Можайск, Комсомольская площадь, 12 (поз. 6-10) в заключительном выводе представлена без стоимости земельного участка под ними, и стоимость права аренды земельного участка выделена отдельно как отдельного объекта оценки.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина **рыночной** стоимости объектов оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

138 743 538

(Сто тридцать восемь миллионов семьсот сорок три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объектов	Площадь объекта оценки, (кв.м.)	Рыночная стоимость без НДС, (руб.)
	Здания			
1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	РФ, Московская область, Можайский район, пос. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141	1058,7	5 380 169
2	Здание цеха №3 с административной пристройкой		700,4	3 460 029
3	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб		1323,6	5 443 952
4	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб		1150,4	5 640 383
5	Административное здание		1420,8	10 688 524
6	Здание производственного корпуса	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	1816,0	12 668 157
7	Здание склада безалкогольных напитков		2562,7	13 535 960
8	Здание купажного цеха с пристройкой		1379,3	8 428 271
9	Здание производственно-складского корпуса		4764,9	22 561 351
10	Здание непроизводственного назначения		2906,5	27 455 717
11	Право аренды земельного участка кад.ном. 50:18:0010803:14, общей площадью 22 775 кв.м.	РФ, Московская область, г. Можайск, пл. Комсомольская, д. 12	22 775,0	23 481 025
	ИТОГО:			138 743 538

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет об оценке Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке;
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке;
5. Задание на оценку не основывалось на определении минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО9, ФСО12 в редакции, действующей на дату оценки);
7. Приведенные в отчете об оценке факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок. Образование Оценщиков, принимавших участие в выполнении работ по оценке, соответствует необходимым требованиям;
8. Оценщики имеют достаточный опыт оценки, аналогичного имущества и знают район его нахождения;
9. Данные для расчетов были использованы на основании документации, предоставленной Заказчиком;
10. Мнение Оценщиков относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки;
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы по указанной цене.

Оценщик

_____ **Е. В. Бутенко**

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые документы, использованные для проведения оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №327 от 01.06.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО 12)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №271 от 17.11.2016 года, введен в действие 17.11.2016 года;

Методические материалы, использованные для проведения оценки:

8. Международные стандарты оценки МСО. Общие положения и принципы оценки. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОО): Электронная версия.
9. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
12. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
13. Ю.В. Бейлизон «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций.
14. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – 2-е изд., перераб. И доп. – М: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
15. Круглякова В.М. Современная оценка объектов недвижимости – теория и практика. Учебное пособие- Воронеж: Издательско-полиграфический центр Воронежского государственного университета, 2009. – 272 с.
16. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. - 68 с.

Периодические издания и интернет-сайты:

17. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 586-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
18. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Академия оценки, 1998г.;
19. Грязнова А.Г. и др. Оценка недвижимости, М., Финансы и статистика, 2002г.;

20. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2011 г.
21. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости, С.-Петербург, 2003г.
22. Сборник ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа».
23. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов №№ 33; Москва, 1970 г.
24. «Общая часть» к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов; Москва, 1970.
25. Приложение № 1 и Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г.». Приложение № 3 к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.».
26. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений, М., Стройиздат, 1987 г.
27. Официальный сайт Центрального банка СБ РФ – www.cbr.ru.
28. Официальный сайт Министрства экономического развития и торговли Российской Федерации. <http://www.economy.gov.ru/wps/portal>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Результаты фотофиксации

Административное здание лит. Б, Б1	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб
	
Здание цеха №3 с административной пристройкой	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб
	
Здание производственного корпуса	Здание производственно-складского корпуса
	
Здание непроизводственного назначения	



Склад безалкогольных напитков



26 6186554
КОНС-ИЯ

Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва
28 августа 2017 года

Дело №А41-21041/12

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья М.В.Козлова, протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Ларионова Т.С., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство внешнего управляющего ЗАО "Бородино" Зайцева И.Н. о прекращении процедуры внешнего управления и открытии конкурсного производства по делу несостоятельным (банкротом) ЗАО "Бородино" при участии в заседании:

смотри протокол судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

Рассматривается ходатайство внешнего управляющего о прекращении процедуры внешнего управления и открытии конкурсного производства по делу несостоятельным (банкротом) ЗАО "Бородино".

Отводов нет.

Внешний управляющий р поддерживают ходатайство.

Заслушав лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела и представленные дополнительные документы, суд установил следующее.

Определением АСМО от 26.01.16 г. по делу № А41-21041/12 в отношении должника - ЗАО "Бородино" введено внешнее управление, внешним управляющим назначен Зайцев И.Н.

Согласно ст. 107 Закона РФ о банкротстве собрание кредиторов имеет право принять одно из решений, указанных в 3 упомянутой статьи.

На собрании кредиторов, состоявшемся 14.07.2017г., принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Дальнейшее проведения процедуры внешнего управления в отношении Должника нецелесообразно, поскольку восстановление финансово-хозяйственной деятельности Должника невозможно.

В соответствии со ст. 3 Закона РФ о банкротстве 2002г. предприятие – должник (юридическое лицо) - ЗАО «Бородино» обладает признаками банкрота.

При таких обстоятельствах, и в силу ст. 107 Закона РФ о банкротстве суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Суд считает ходатайство о признании ЗАО «Бородино» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении должника конкурсного производства подлежащим удовлетворению.

Союзом "СРО АУ "Стратегия" представлены сведения по кандидатуре конкурсного управляющего – Зайцева Игоря Николаевича, кандидатура которого соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом о банкротстве.

Руководствуясь ст.41, 167, 180, 223 АПК РФ и ст.65 ГК РФ, ст.3,12 - 15,27,52,53 - 56,117,119, 123,124 - 126 Закона РФ о банкротстве от 26.10.02г. № 127-ФЗ суд

РЕШИЛ:

2

26_6186554

Прекратить процедуру внешнего управления в отношении ЗАО «Бородино».

Признать ЗАО «Бородино» (ИНН 5028004068, ОГРН 1025003470744) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев – до 28 февраля 2018г.

Утвердить конкурсным управляющим Зайцева Игоря Николаевича, с вознаграждением за каждый месяц осуществления ей своих полномочий в размере 30.000,00 руб. за счет имущества должника.

Конкурсному управляющему опубликовать сообщение о признании должника банкротом в порядке и сроки, установленные ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Сведения о публикации представить в суд.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области в течение месяца.

Судья

М.В.Козлова



Заявка на проведение оценки имущества ЗАО «Бородино» №1.

Дело № А41-21041/12, Решение Арбитражного суда Московской области от 28.08.17г., должник ЗАО «Бородино» (143200, Московская Область, Можайский Район, п. Бородинское поле, ул. Юбилейная, д. 141, ИНН 5028004068; ОГРН 1025003470744).

	Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	На конец периода			Примечание
		Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	
1	Административное здание, 2-этажное. (Стройдвор), 000001255, 26.12.1992	789 813,98	236 153,08	553 660,90	
2	Здание производственно-складского корпуса, 000000086, 31.07.2005	255 935,07	235 413,77	20 521,30	
3	Здание цеха № 1 (Стройдвор), 000000149, 26.12.1992	1 428 766,50	459 087,71	969 678,79	
4	Здание цеха № 3 (Стройдвор), 000001254, 26.12.1992	969 966,60	290 020,88	679 945,72	
5	Здание цеха по пр-ву полиэтилен. труб (стройдвор), 000001471, 26.12.1987	2 841 242,00	1 048 417,81	1 792 824,19	
6	Купажный цех с пристройкой, 000000144, 30.04.2007	852 617,51	334 521,89	518 095,62	
7	Производственный корпус Объект №6 (2-х эт.), 000000142, 25.12.1987	3 506 695,06	1 323 625,42	2 183 069,64	
8	Склад безалког.напитков, 000000157, 25.07.2001	2 456 496,55	524 312,20	1 932 184,35	
9	Здание непромышленного назначения, 000000155, 31.08.2004	246 939,67	119 328,77	127 610,90	
10	Цех № 2 (стройдвор), 000001470, 26.12.1987	346 758,00	127 954,02	218 803,98	
ИТОГО		13 695 230,94	4 698 835,55	8 996 395,39	

Конкурсный управляющий ЗАО «Бородино»
07.11.2018г.

Зайцев И.Н.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества


Административное здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Можайский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Бородинское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Бородинское Поле
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Юбилейная
Номер дома	141	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б,Б1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	130:041-11090-1	

Технический паспорт составлен по состоянию на 04 февраля 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	
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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	8-9
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 Административное здание
 Год завершения строительства 1992
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен Легкобетонные панели по сб. ж/б колоннам
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____
 Строительный объем 5539 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 420,8 кв.м
 Площадь застройки 870,0 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

*Техническое описание**Лит. Б Административное здание*

фундамент - сб.бетонные блоки, ж/б столбчатый;
 стены - легкобетонные панели по сб. ж/б колоннам;
 перекрытие - сб.ж/б плиты;
 полы - линолеум, плитка;
 кровля - стальные оцинкованные листы;
 проемы - окна ПВХ профиль; двери деревянные, металлические;
 внутренняя отделка - стены: оштукатурены, окрашены, плитка; потолки - побелены
 благоустройства - отопление, водопровод, канализация, электроосвещение,
 телефон, вентиляция.

Лит. Б1 Пристройка

фундамент - бетонный ленточный;
 стены - легкобетонные панели, бетонные блоки;
 перекрытие - сб.ж/б плиты, деревянное;
 полы - линолеум, плитка;
 кровля - стальные металлические листы;
 проемы - окна ПВХ; двери деревянные, металлические, ПВХ;
 внутренняя отделка - стены: оштукатурены, окрашены; потолки - побелены,
 подвесные;
 благоустройства - отопление, водопровод, канализация, электроосвещение,
 телефон, вентиляция.

Увеличение общей площади с 568,6 до 1420,8 кв.м связано с реконструкцией здания: перепланировкой лит. "Б" и возведением лит. "Б1". Разрешение на возведение лит. "Б1" отсутствует (ст.222 Гражданского кодекса РФ; ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Лит. "Б1" в эксплуатацию не принята.

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 04 февраля 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Административное здание	1 992		789 813,98
Б1	Пристройка	2 007		

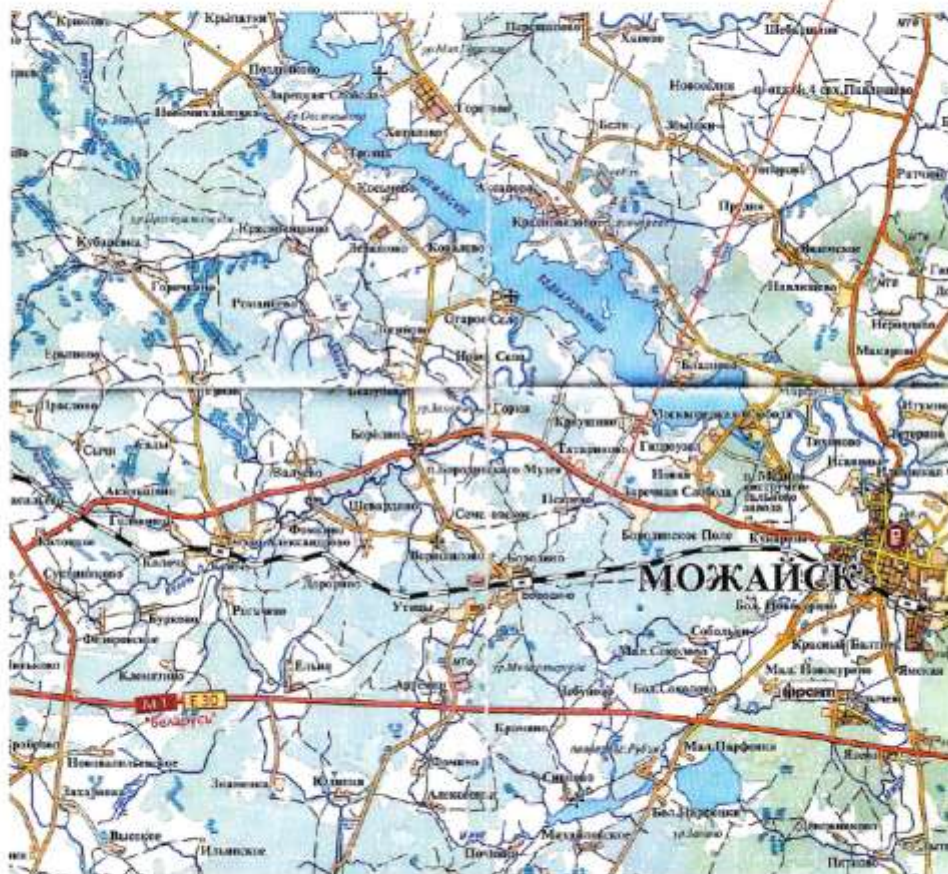
5. Ситуационный план

Административное здание
наименование здания

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 12

Административное здание



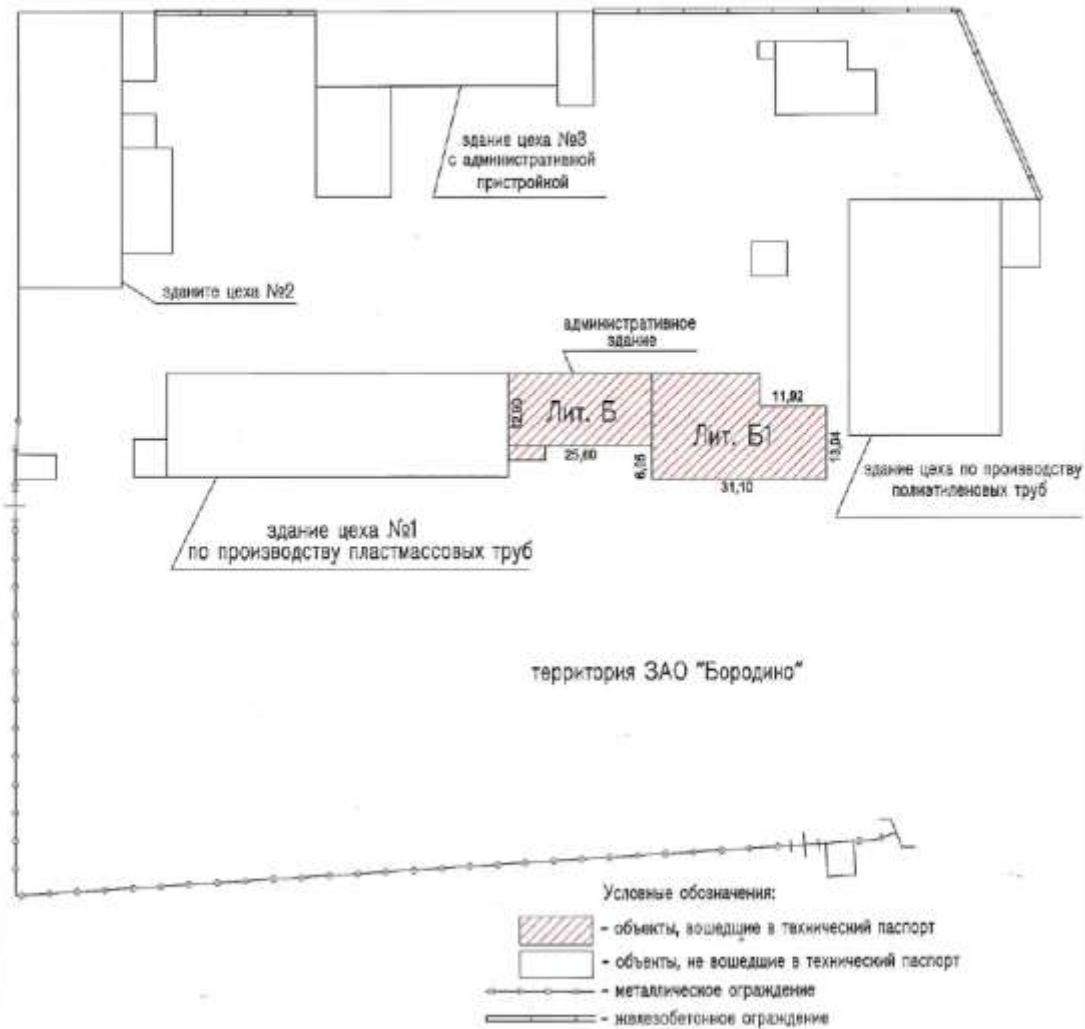
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись

6. План объекта

Административное здание
наименование здания

М 1:1000

Лист 7 Всего листов 12



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Т.А., Михайлов А.А.	<i>[Signature]</i>	Иванова Т.А.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	коридор	26,2	2,90	
Б			2	кабинет	12,9		
Б			3	подсобная	4,2		
Б			4	лестн. клетка	16,5		
Б			5	тамбур	3,6		
Б			6	санузел	3,5		
Б			7	туалет	1,5		
Б			8	туалет	1,5		
Б			9	санузел	2,9		
Б			10	туалет	1,8		
Б			11	туалет	1,8		
Б			12	кабинет	17,2		
Б			13	кабинет	35,2		
Б			14	кабинет	17,4		
Б			15	кабинет	18,2		
Б			16	коридор	3,7		
Б			17	подсобная	3,9		
Б			18	подсобная	3,0		
Б			19	кабинет	11,9		
Б			20	кабинет	35,6		
Б			21	кабинет	11,6		
Б			22	коридор	31,4		
Б1			23	коридор	11,7		
Б1			24	кухня	44,9		
Б1			25	коридор	70,4		
Б1			26	кухня	34,2		
Б1			27	обеденный зал	65,6		
Б1			28	подсобная	10,7		
Б1			29	склад	9,3		
Б1			30	подсобная	11,0		
Б1			31	коридор	4,8		
Б1			32	санузел	3,4		
Б1			33	туалет	1,3		
Б1			34	санузел	6,1		
Б1			35	душевая	1,7		
Б1			36	туалет	1,5		
Б1			37	туалет	1,5		
Б1			38	комната	16,4		
Б1			39	комната	12,1		
Б1			40	архив	7,5		
Б1			41	подсобная	2,1		
Б1			42	коридор	1,9		
Б1			43	комната	25,7		
Б1			44	комната	11,1		
Б1			45	комната	11,0		
Б1			46	комната	10,0		
Б1			47	комната	11,1		
Б1			48	кабинет	8,5		
Б1			49	кабинет	8,2		
Б1			50	кабинет	27,5		
Б	2	2	1	лестн. площадка	4,1	2,90	
Б			2	кабинет	16,8		
Б			3	кабинет	17,6		
Б			4	кабинет	18,2		
Б			5	кабинет	17,1		
Б			6	кабинет	17,4		
Б			7	кабинет	17,3		
Б			8	кабинет	18,5		
Б			9	кабинет	13,0		
Б			10	кабинет	12,3		
Б			11	кабинет	25,3		
Б			12	кабинет	12,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	2	13	кабинет	12,5	2,90	
Б			14	кабинет	12,0		
Б			15	кабинет	13,5		
Б			16	коридор	34,9		
Б1			17	холл	173,4	3,17	
Б1			18	кабинет	18,5		
Б1			19	кабинет	17,9		
Б1			20	кабинет	35,8		
Б1			21	кабинет	22,1		
Б1			22	кабинет	22,2		
Б1			23	кабинет	36,3		
Б1			24	кабинет	11,2		
Б1			25	кабинет	22,8		
Б1			26	коридор	25,8		
Б1			27	санузел	3,4		
Б1			28	туалет	1,9		
Б1			29	туалет	1,8		
Б1			30	кабинет	13,7		
Б1			31	кабинет	16,2		
Б1			32	санузел	2,8		
Б1			33	коридор	10,2		
Б1			34	кабинет	23,2		
<i>Всего:</i>					<i>1420,8</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
ЗАО Бородино	собственность	Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 20.08.2002г, выдано МОРП, запись регистрации №50-01/18-10/2002-189.1	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Т.А., Михайлов А.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание купажного цеха

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Можайск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Можайск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	Комсомольская площадь
Номер дома	12	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М1,М	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	128:040-2950-7

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 Января 2005 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

М. П.

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	8, 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	<u>Здание купажного цеха</u>	
Год завершения строительства	<u>1993</u>	
Год ввода в эксплуатацию	<u>---</u>	
Материал стен	<u>легкобетонные панели</u>	
Количество надземных этажей	<u>2</u>	Количество подземных этажей <u> </u>
Строительный объем	<u>10542</u> куб.м	
Общая площадь здания по внутреннему обмеру	<u>1 379,3</u>	кв.м
Площадь застройки	<u>1448,6</u>	кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание	<u> </u>	

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц)	<u>804 854,80</u>	руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц)	<u>---</u>	руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<u> </u>
Кадастровый номер	<u> </u>
Инвентарный номер	<u> </u>
Литера	<u> </u>

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Лит. М Купажный цех

*фундамент - бетонный ленточный;
 стены - легкобетонные панели;
 полы - метлахская плитка;
 кровля - профнастил;
 проемы - окна - деревянные; двери - металлические;
 отделочные работы - окраска;
 благоустройства - центральное отопление, водопровод, электроосвещение,
 вентиляция, холодильное оборудование;
 прочие работы - отмостка;*

Лит. М1 Пристройка

*фундамент - бетонный ленточный;
 стены - легкобетонные панели;
 перекрытие - ж/б фермы;
 полы - плитка;
 кровля - профнастил;
 проемы - окна - деревянные; двери - металлические;
 благоустройства - центральное отопление, водопровод, электроосвещение,
 вентиляция, холодильное оборудование;
 прочие работы - отмостка.*

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 01 января 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
M	Купажный цех	1 993		804 854,80
M1	Пристройка	-		

5. Ситуационный план

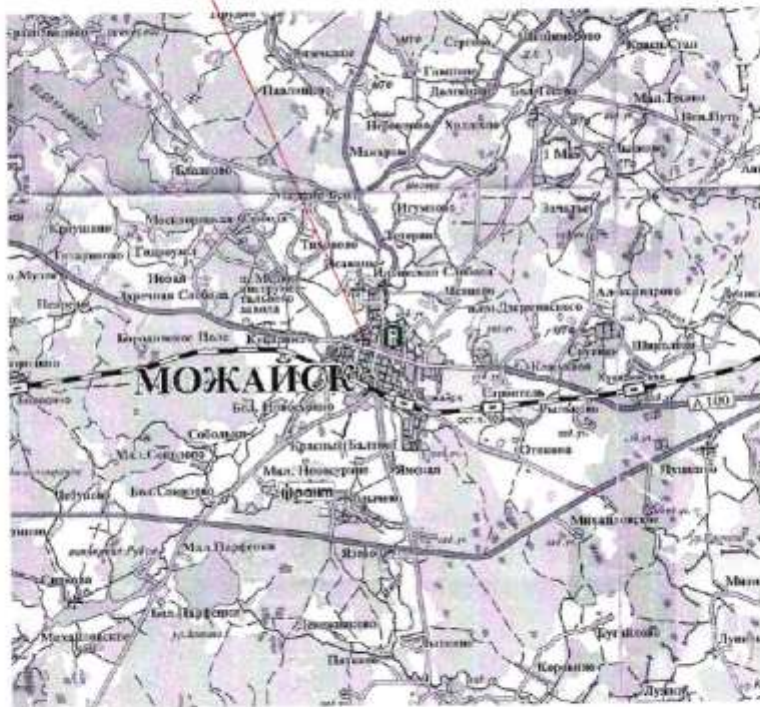
Здание купажного цеха

наименование здания

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 11

Здание купажного цеха



Выполнил	Проверил
Ф.И.О.	Ф.И.О.

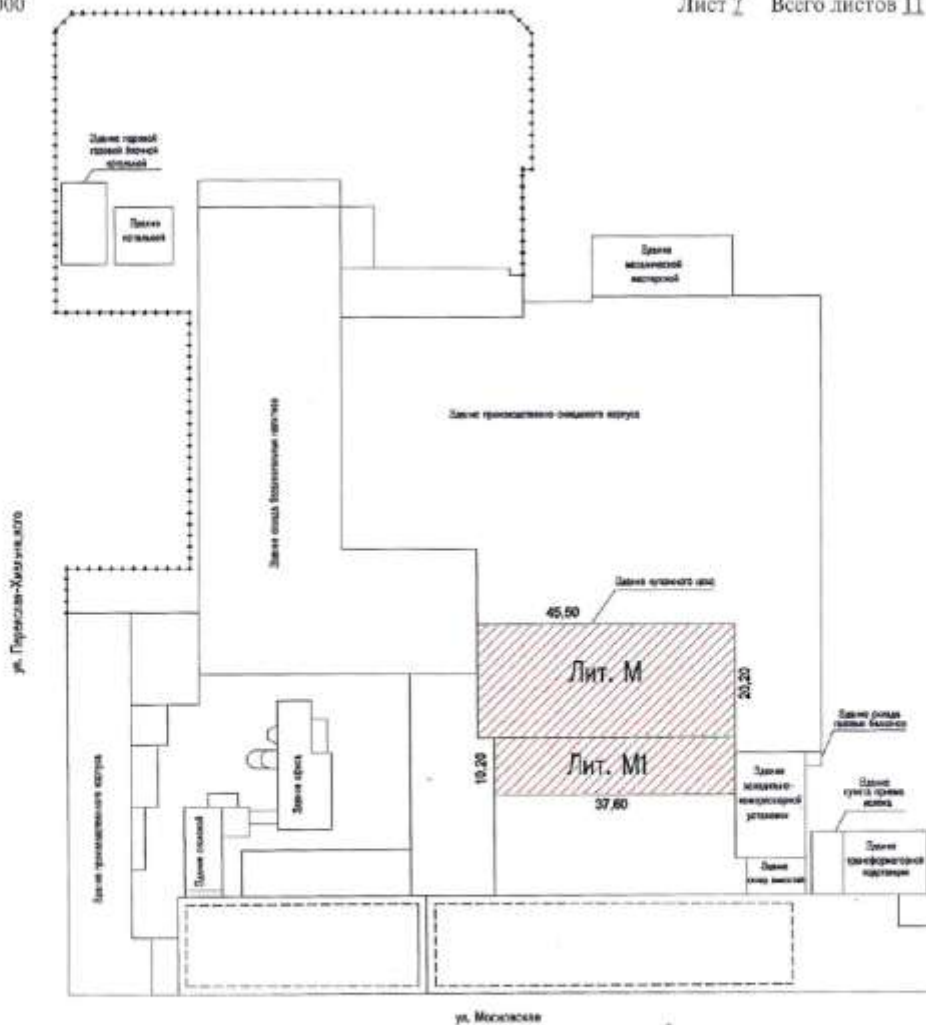
6. План объекта

Здание кулажного цеха

ИЗМЕРЕНИЯ В МЕТРАХ

М 1:1000

Лист 7 Всего листов 11



- Условные обозначения
- объект, входящий в технический паспорт
 - объект, не входящий в технический паспорт
 - ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грека Л.А.		Авсиевич И.С.	

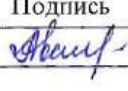
8. Экспликация к плану этажей здания

№ 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	проезд	92,0		
М			2	произв.цех	634,9		
М			3	кабинет	19,5		
М			4	кабинет	7,0		
М			5	подсобное	5,6		
М			6	произв.помещение	102,1		
М			7	туалет	2,1		
М			8	туалет	2,1		
М			9	туалет	4,6		
М			10	коридор	9,0		
М1			11	склад	374,0		
М	2	1	1	лаборатория	43,0		
М			2	кабинет	18,5		
М			3	микробиология	8,6		
М			4	подсобная	13,3		
М			5	галерея	43,0		
<i>Всего:</i>					<i>1379,3</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
ЗАО Бородино	собственность	<i>Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 26.09.2001г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01.18-13.2001-10.4 Постановление Главы Администрации Можайского р-на Московской обл. № 1000-П от 27.06.2001г. об утверждении акта приемочной комиссии от 20.06.2001г.</i>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*здание*вид объекта недвижимого имущества*Здание производственного корпуса*наименование объекта недвижимого имущества**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городское поселение</i>
	Наименование	<i>Можайск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Можайск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>площадь</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>12</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Б, Б1, Б2, Б3, Б4, 6</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>128:040-2950-1</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 января 2005 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

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	3-5
4	4. Состав объекта	6
5	5. Ситуационный план М 1:150000	7
6	6. План объекта М 1:1000	8
7	7. Планы этажей здания М 1:200	9, 10, 11
8	8. Экспликация к плану этажей здания	12, 13
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	14

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание производственного корпуса

Год завершения строительства 1948

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен Кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 13634 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 360,1 кв.м

Площадь застройки 1196,4 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 789 813,98 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<u>2950-1</u>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Техническое описание:**Производственный корпус Лит. Б**фундаментом являются стены подвала лит. Б4;**стены - кирпичные;**перекрытие - сб. ж/б плиты;**крыша - металлическая;**полы - плитка, дощатые окрашенные;**окна - 2-е глухие, металлич. переплеты;**двери - филенчатые;**отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены, подвесные;**благоустройство - отопление, водопровод, канализация, электричество, телефон, радио.**Пристройка Лит. Б1**фундамент - бутовый;**стены - кирпичные;**перекрытие - сб. ж/б плиты;**крыша - металлическая;**полы - плитка, дощатые окрашенные, цементные;**окна - 2-е створные, металлич. переплеты;**двери - филенчатые;**отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены;**благоустройство - отопление, водопровод, канализация, электричество.**Пристройка Лит. Б2**фундамент - бутовый;**стены - кирпичные;**перекрытие - сб. ж/б плиты;**крыша - металлическая;**полы - плитка;**окна - 1-е глухие;**двери - филенчатые;**отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены;**благоустройство - отопление, водопровод, канализация, электричество.**Пристройка Лит. Б3**фундамент - бутовый;**стены - металлические рефленные листы;**перекрытие - металлические балки;**крыша - профнастил по металлическим конструкциям;**полы - цементные;**двери - металлические;**благоустройства - отопление, электричество.**Подвал Лит. Б4**фундамент - бутовый;**стены - бутобетонные;**перекрытие - сб. ж/б плиты;**полы - цементные;**двери - простые;**отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены;**благоустройство - электроосвещение.**Холодная пристройка Лит. б**стены - кирпичные;**перекрытие - кирпичное;**крыша - шифер;**полы - дощатые;**проемы - имеются;**отделочные работы - окрашено;**благоустройство - электроосвещение.*

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 01 января 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Производственный корпус	1 948		789 813,98
Б1	Пристройка	-		
Б2	Пристройка	-		
Б3	Пристройка	-		
Б4	Подвал	-		
б	Холодная пристройка	-		

5. Ситуационный план

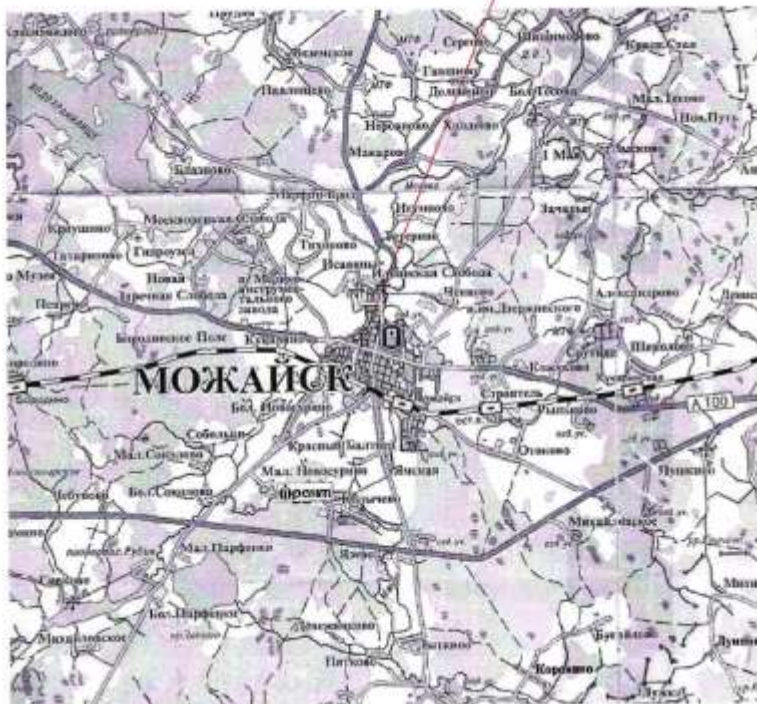
Здание производственного корпуса

наименование здания

М 1:150000

Лист 7 Всего листов 14

Здание производственного корпуса



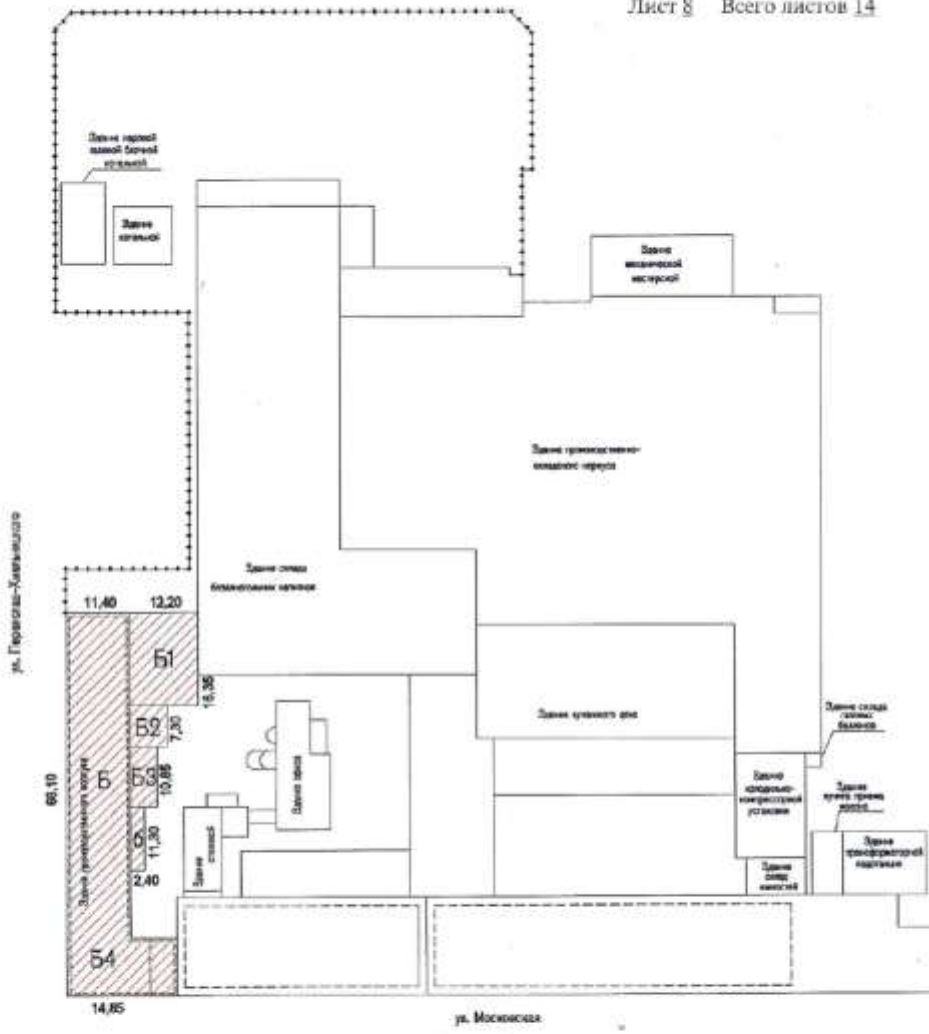
6. План объекта

Здание производственного корпуса

инвентаризация здания

M 1:1000

Лист 8 Всего листов 14



- Условные обозначения
- объект, входящий в технический паспорт
 - объект, не входящий в технический паспорт
 - +++++ ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грехо Л.А.	<i>Грехо Л.А.</i>	Авсолова И.С.	<i>Авсолова И.С.</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

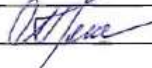
№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
			1	вешалочная	40,4	4,60	
			2	комната охраны	19,1		
			3	кабинет	17,6		
			4	кабинет	12,8		
			5	производственный цех	238,9		
			6	производственный цех	98,4		
			7	производственный цех	110,0		
			8	склад	53,4		
			9	туалет	5,8		
			10	умывальная	10,4		
			11	туалет	4,8		
			12	туалет	4,7		
			13	умывальная	12,2		
			14	коридор	26,7		
			15	коридор	15,9		
			16	кабинет	15,6		
			17	кабинет	17,0		
			18	кабинет	6,6		
			19	кабинет	11,7		
			20	склад	16,0		
			21	торговый зал	36,3		
			22	кабинет	17,5		
			23	кабинет	10,2		
			24	подсобная	8,4		
			25	комната	3,3		
			26	коридор	8,3		
			27	компрессорная	48,4		
			1	коридор	29,9		
			2	производственный цех	347,4		
			3	кабинет	15,8		
			4	производственный цех	254,7		
			5	производственный цех	91,2		
			6	производственный цех	110,9		
			7	склад	41,1		
			8	механическая мастерская	43,2		
			9	лестничная клетка	11,4		
			1	подсобная	42,3	1,97	
			2	подсобная	37,4		
			3	подсобная	1,7		
			4	подсобная	3,0		
			5	подсобная	12,7		
			6	подсобная	29,0		
			7	подсобная	27,1		
			8	подсобная	12,5		
			9	подсобная	11,6		
			10	подсобная	10,3		
			11	подсобная	14,9		
			12	подсобная	21,2		
			13	подсобная	13,1		
			14	подсобная	2,8		
			15	подсобная	3,5		
			16	подсобная	44,1		
17	подсобная	39,2					
18	раздевалка	36,9					
19	раздевалка	44,1					
20	коридор	20,5					
21	коридор	3,5					
22	подсобная	6,1					
23	раздевалка	29,0					
24	подсобная	11,8					
25	раздевалка	21,6					

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	подвальная		26	раздевалки	44,2		
<i>Всего:</i>					2360,1		

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
ЗАО Бородино	собственность	Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 13.04.2001г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01.18-6.2001-107.2 Соглашение об отступном от 29.12.1998г., заключили АОЗТ "Бородино" и ЗАО "Фронт"	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание производственно-складского корпуса

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Можайск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Можайск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	Комсомольская площадь
Номер дома	12	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д, Г3, Г2	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	128:040-2950-6	

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 января 2005 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:2000	6
6	6. План объекта М 1:500	7
7	7. Планы этажей здания М 1:100	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 производственно-складского корпуса

Год завершения строительства 2000

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен панели типа "сэндвич"

Количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем 32732 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 4 764,9 кв.м

Площадь застройки 5099,1 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 169 931,55 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

Техническое описание

Лит. Л Производственно-складской корпус
 фундамент - бетонный ленточный;
 стены - металлические панели типа "сэндвич" по ст. каркасу;
 перекрытия - металлические конструкции;
 полы - асфальт по бетонному основанию;
 проемы - окна-2-е деревянные; ворота-металлические;
 кровля - металлич. профнастил по металлическим балкам;
 внутренняя отделка - потолки-утеплитель "Урса";
 благоустройства - электричество, центральное отопление;

Лит. Г2 Рампа (крытая)
 фундамент - бетонный ленточный;
 стены - металлические стойки;
 перекрытия - металлические балки;
 полы - цементные;
 кровля - профнастил;
 рампа - бетон;
 благоустройство - электроосвещение;

Лит. Г3 Рампа (открытая)
 фундамент - сборные бетонные блоки;
 стены - металлические стойки;
 перекрытия - металлические балки;
 полы - цементные;
 кровля - профнастил;
 рампа - бетон;
 благоустройство - электроосвещение.

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 28 января 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Л	Производственно-складской корпуса	2 000		169 931,55
Г3	Рампа(открытая)	-		
Г2	Рампа (крытая)	-		

5. Ситуационный план

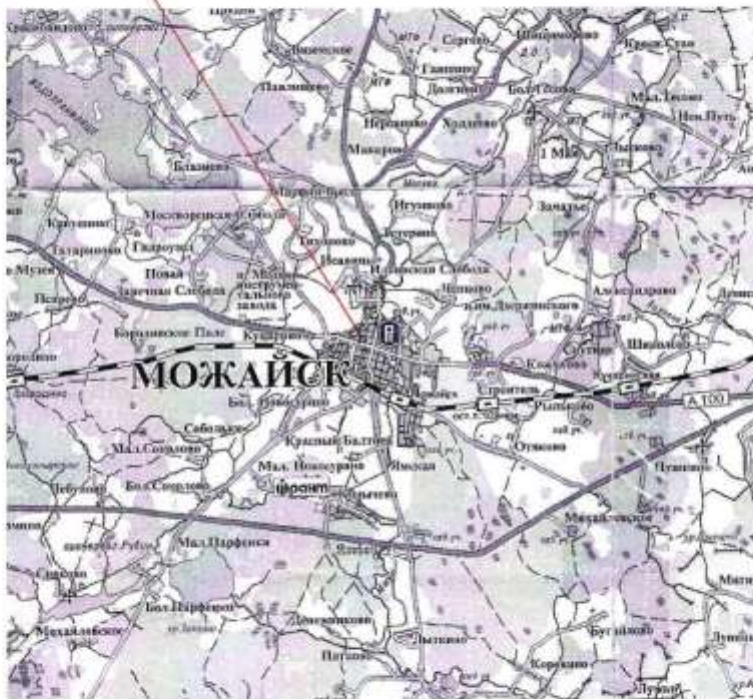
Здание производственно-складского корпуса

ИНЖЕНЕРНОЕ ЗДАНИЕ

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 10

Здание производственно-складского корпуса



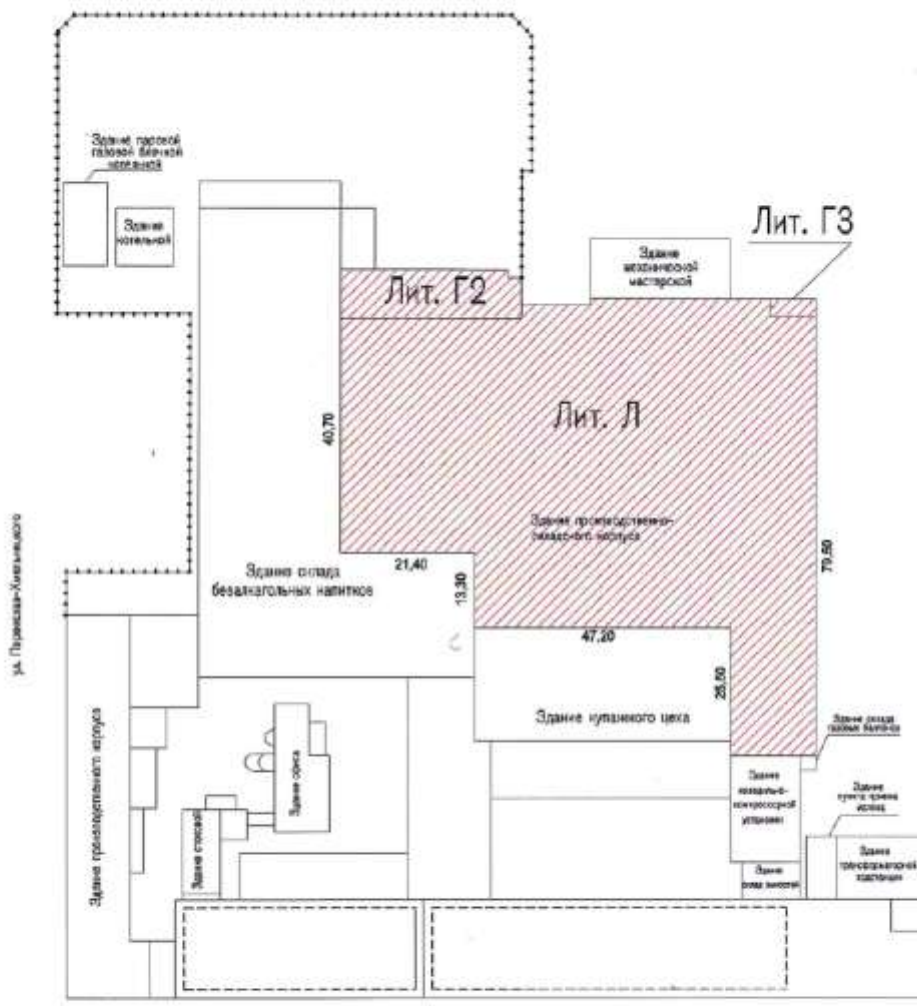
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	<i>[Signature]</i>	Ф.И.О.	<i>[Signature]</i>

6. План объекта

Здание производственно-складского корпуса
наименование здания

M 1:1000

Лист 7 Всего листов 10



Условные обозначения:
 - объект, владеющий в технической паспорте
 - объект, не владеющий в технической паспорте
 - ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсевич И.С.	

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
Л	1	1	1	Склад	4764,9		
<i>Всего:</i>					4764,9		

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
ЗАО Бородино	собственность	<i>Св-во о гос. рег. права на недвижимое имущество от 26.09.01г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01.18-13.2001-10.5 Постановление Главы Администрации Можайского р-на Московской обл. № 1000-Пот от 27.06.2001г. об утверждении акта приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию произв.-скл. здания от 20.06.2001г.</i>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание склада безалкогольных напитков

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К,Г,Г1	
Иное описание местоположения	городское поселение Можайск, город Можайск, Комсомольская площадь, д.12	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	128:040-2950-5	

Технический паспорт составлен по состоянию на _____

28 января 2005 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	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 склада безалкогольных напитков

Год завершения строительства 1999

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен панели типа "сэндвич"

Количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем 21245 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 562,7 кв.м

Площадь застройки 2841,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 2 456 496,55 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

Техническое описание

Лит. К Склад безалкогольных напитков
 фундамент - бетонный ленточный;
 стены - панели типа "сэндвич";
 перекрытия - металлические конструкции;
 полы - асфальт по бетонному основанию;
 кровля - металлч. профнастил по металлоконструкциям;
 внутренняя отделка - окрашено;
 благоустройства - электричество, центральное отопление;
 прочие работы - отмостка;

Лит. Г Рампа (крытая)
 фундамент - бетонный ленточный;
 стены - металлические стойки;
 перекрытия - металлические балки;
 полы - асфальт по бетонному основанию;
 кровля - профнастил;
 рампа - бетон;
 благоустройство - электроосвещение;

Лит. Г1 Рампа (открытая)
 фундамент - бетонный ленточный;
 стены - металлические стойки;
 перекрытия - металлические балки;
 полы - бетонные;
 кровля - профнастил;
 рампа - бетон;
 благоустройство - электроосвещение.

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 28 января 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Склад безалкогольных напитков	1 999		2 456 496,55
Г	Рампа (крытая)	-		
Г1	Рампа (открытая)	-		

5. Ситуационный план

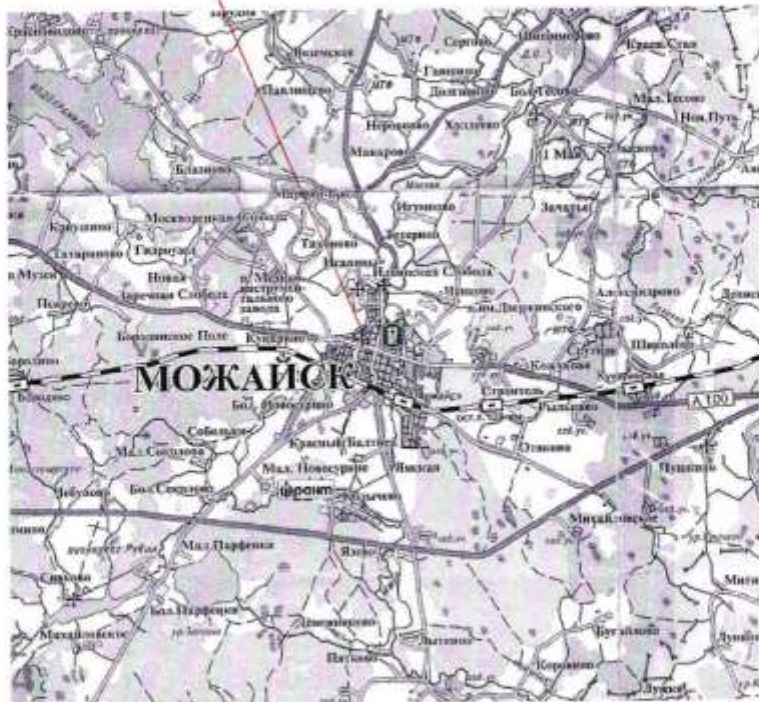
Здание склада безалкогольных напитков

выявленные здания

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 10

Здание склада безалкогольных напитков



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грехе Л.А.		Авсеевич И.С.	

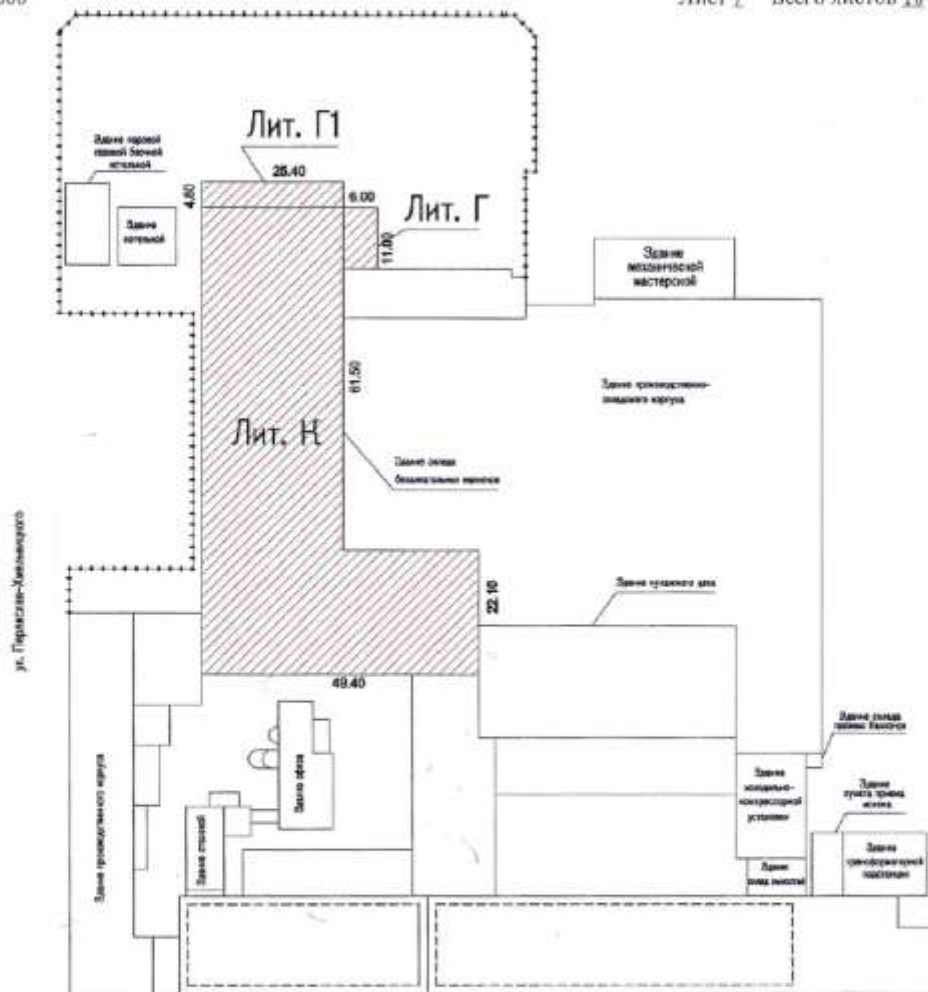
6. План объекта

Здание склада безалкогольных напитков

КОИМНОЛОГИЧЕС 3.03.2018

М 1:1000

Лист 7 Всего листов 19



Условные обозначения:
 - объект, входящий в технический паспорт (hatched area)
 - объект, не входящий в технический паспорт (white area)
 - ограждение (dashed line)

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гресь Л.А.	<i>[Signature]</i>	Авсеевич И.С.	<i>[Signature]</i>

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
К	1	1	1	склад	1517,8		
К			2	склад	1044,9		
<i>Всего:</i>					2562,7		

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
ЗАО Бородино		Св-во о гос. рег. права на недвижимое имущество от 02.02.2001 г. выдано МОРП, запись регистрации № 50-01.18-6.2001-0006.1 Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 10.02.1999г., утвержденный Постановлением Главы Можайского района МО №268 от 16.02.1999г.	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грике Л.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимости имущества

Здание цеха № 1 по производству пластмассовых труб

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Можайский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Бородинское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Бородинское Поле
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Юбилейная
Номер дома	141	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	130:041-11090-2	

Технический паспорт составлен по состоянию на 04 февраля 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

М. П.

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	8-9
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 цеха № 1 по производству пластмассовых труб

Год завершения строительства 1992

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен легкобетонные панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 8770 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1058,7 кв.м

Площадь застройки 1182,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 428 766,50 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

*Техническое описание**Лит. В Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб*

фундамент - сб.бетонные блоки;
 стены - легкобетонные панели по сб. ж/б колоннам;
 перекрытие - сб.ж/б плиты по металлическим конструкциям;
 полы - цементные;
 кровля - стальные оцинкованные листы;
 проемы - окна одинарные деревянные;
 - двери простые, ворота - металлические;
 благоустройства - отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция.

Лит. В1 Пристройка

фундамент - бетонный монолитный;
 стены - металлические панели типа "сэндвич";
 перекрытие - металлоконструкции;
 полы - цементные;
 кровля - стальные оцинкованные листы;
 проемы - окна одинарные деревянные;
 - двери - металлические;
 благоустройства - отопление, электроосвещение, вентиляция.

Увеличение общей площади с 1028,60 кв.м до 1176,20 кв.м связано с перепланировкой.

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 04 февраля 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб	1 992		1 428 766,50
В1	Пристройка	1 992		

5. Ситуационный план

Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб

наименование здания

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 11

Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись

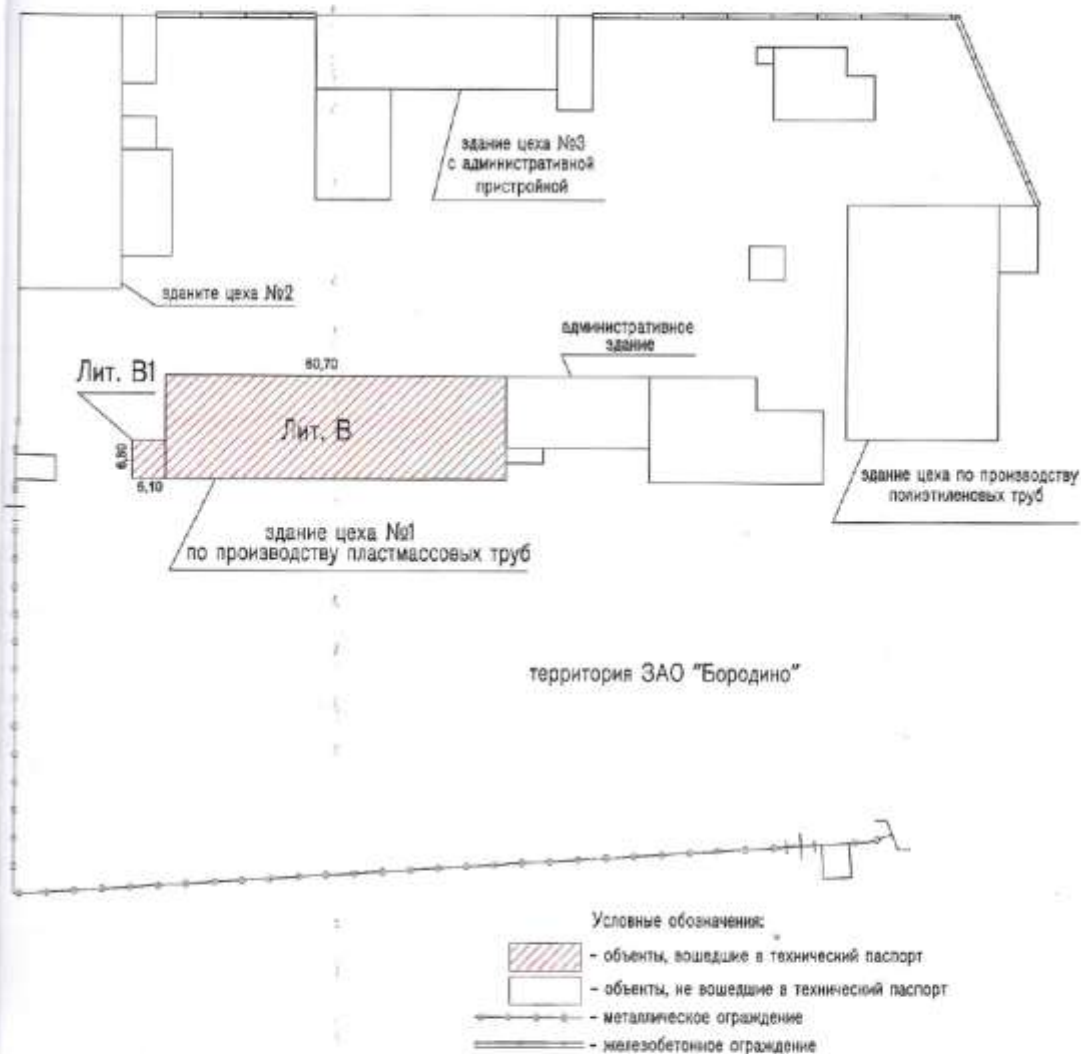
6. План объекта

Здание цеха №1 по производству пластмассовых труб

наименование здания

М 1:1000

Лист 2 Всего листов 11



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлов А.А.		Иванова Т.А.	

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
В1	1	1	1	Цех №1	39,0	3,60	
В			2	Цех №2	340,9	5,80	
В			3	Производств. пом.	84,0		
В			4	подсобная	113,4		
В			5	Цех №3	309,9		
В			6	Тепловой узел	49,1		
В			7	Тепловой узел	9,5		
В			8	подсобная	9,9		
В			9	подсобная	3,6		
В			10	Котельная	35,6		
В	на уровне +2,960	2	1	площадка лестничной клетки	7,8	6,06	
В			2	раздевалка	24,7	2,85	
В			3	подсобная	31,3	6,06	
<i>Всего:</i>					<i>1058,7</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
ЗАО Бородино	собственность	Св-во о гос. рег. права на недвижимое имущество от 06.06.2002г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01.18- 03.2002-305.1.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Т.А., Михайлов А.А.		Иванова Т.А.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание цеха №3 с административной пристройкой


наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Можайский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Бородинское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Бородинское Поле
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Юбилейная
Номер дома	141	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж,Ж1,Ж2	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	130:041-11090-4

Технический паспорт составлен по состоянию на 07 марта 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

М. П.

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	8
8	8. Эxpликaция к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание цеха №3 с административной пристройкой

Год завершения строительства 1992

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен легкобетонные панели по сб. ж/б каркасу

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 3799 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 801,0 кв.м

Площадь застройки 936,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 969 966,60 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

*Техническое описание:**Лит. Ж Здание цеха №3*

фундамент - бетонный монолитный;
 стены - легкобетонные панели по сб. ж/б каркасу;
 перекрытие - сб. ж/б плиты по ж/б балкам;
 полы - бетонные;
 кровля - шифер;
 проемы - окна - 2-е деревянные; ворота - деревянные;
 благоустройства - отопление, электроосвещение, вентиляция;

Лит. Ж1 Административная пристройка

фундамент - бетонный монолитный;
 стены и перегородки - кирпичные;
 перекрытие - сб. ж/б плиты;
 полы - линолеум по бетонному основанию;
 кровля - рулонная;
 проемы - окна - 2-е деревянные; двери - филенчатые;
 благоустройства - отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, телефон;

Лит. Ж2 Пристройка

фундамент - бетонный монолитный;
 стены - легкобетон. панели, частично металлич. панели типа "сэндвич" по сб. ж/б и
 металлическому каркасу;
 перекрытие - деревянное;
 полы - цементные;
 кровля - профнастил;
 проемы - окна - одинарные деревянные; ворота - деревянные;
 благоустройства - отопление, электроосвещение;

Увеличение общей площади с 698,3 кв.м до 801,0 кв.м связано с возведением пристройки лит. Ж2

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 10 октября 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	Цех №3	1 992		969 966,60
Ж1	Административная пристройка	1 992		
Ж2	Пристройка	-		

5. Ситуационный план

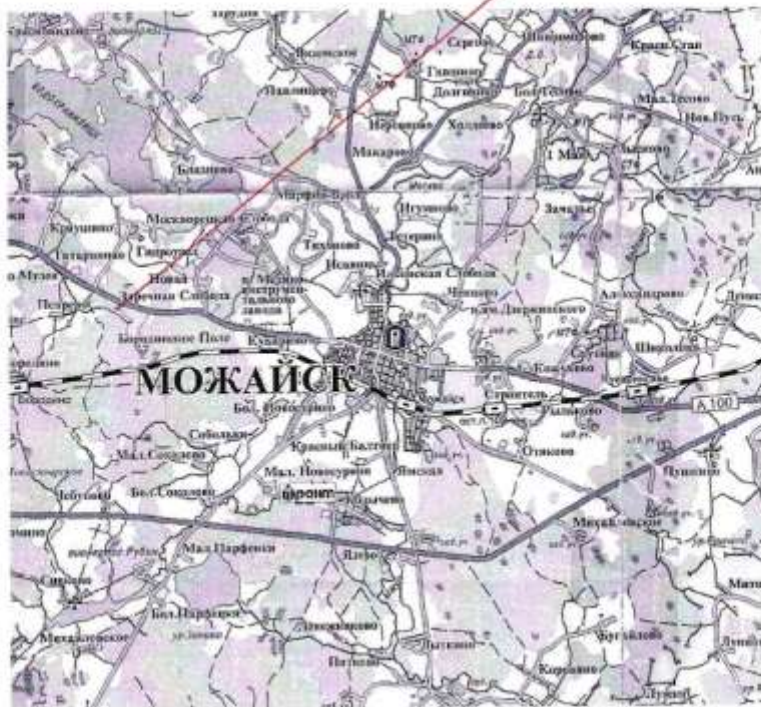
Здание цеха №3 с административной пристройкой

НАИМЕНОВАНИЕ ЗДАНИЯ

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 10

Здание цеха №3 с административной пристройкой



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грехе Л.А.	<i>Л.А. Грехе</i>	Авксиевич И.С.	<i>И.С. Авксиевич</i>

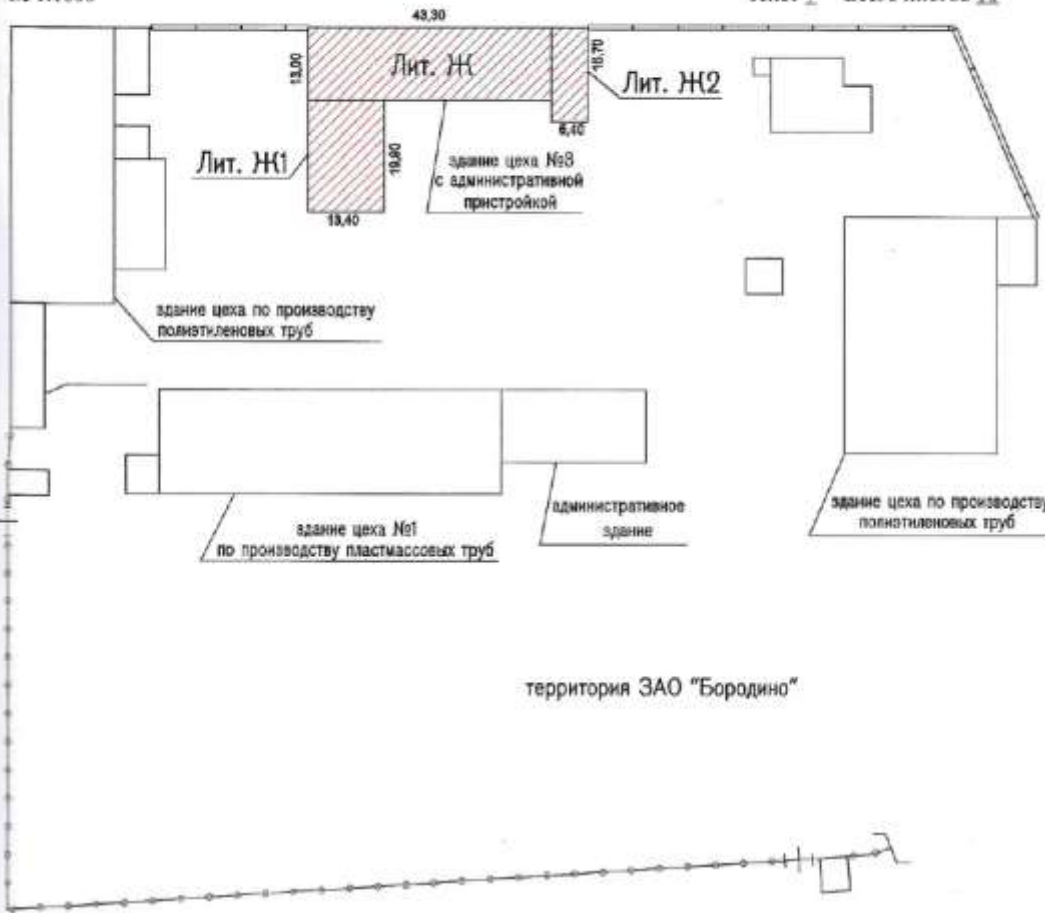
6. План объекта

Здание цеха №3 с административной пристройкой

ИНВЕНТАРИЗОВАННО

М 1:1000

Лист 7 Всего листов 10



Условные обозначения:

ЛИТ. ЖС
 В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕ ПРИНЯТЫ

- объекты, вошедшие в технический паспорт
- объекты, не вошедшие в технический паспорт
- металлическое ограждение
- железобетонное ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гресе Л.А.		Лосицкий И.С.	

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
Ж1	1	1	1	тамбур	1,6	2,60	
Ж1			2	кабинет	17,4		
Ж1			3	коридор	2,5		
Ж1			4	касса	3,1		
Ж1			5	санузел	1,2		
Ж1			6	туалет	1,2		
Ж1			7	кабинет	18,1		
Ж1			8	туалет	1,2		
Ж1			9	туалет	1,2		
Ж1			10	душевая	3,2		
Ж1			11	санузел	2,2		
Ж1			12	раздевальня	18,2		
Ж1			13	коридор	3,6		
Ж1			14	кладовая	12,4		
Ж1			15	подсобная	13,2		
Ж1			16	коридор	6,6		
Ж1			17	коридор	14,2		
Ж1			18	кабинет	40,1		
Ж1			19	подсобная	4,3		
Ж1			20	кабинет	9,8		
Ж1			21	кабинет	9,9		
Ж1			22	электрощитовая	13,2		
Ж			23	кабинет	72,2		
Ж			24	цех	429,8		
Ж2			25	цех	100,6		
<i>Всего:</i>					801,0		

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
ЗАО Бородино	собственность	Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 2.08.2002г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01/18-10/2002-190.1	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание цеха по производству полиэтиленовых труб

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Можайский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Бородинское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Бородинское Поле
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Юбилейная
Номер дома	141	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	И, И1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	130:041-11090-5

Технический паспорт составлен по состоянию на 07 марта 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	8
8	8. Эكспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание цеха по производству полиэтиленовых труб

Год завершения строительства 1992

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен Металлические панели типа "сэндвич"

Количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем 9006 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 323,6 кв.м

Площадь застройки 1360,4 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 2 841 242,00 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

Техническое описание:

Лит. И Здание цеха по производству полиэтиленовых труб
 фундамент - бетонный монолитный;
 каркас - металлические и ж/б колонны;
 стены - металлические панели типа "сэндвич";
 перекрытие - металлоконструкции;
 полы - цементные;
 кровля - профнастил;
 проемы - окна - ПВХ профиль; двери и ворота - металлические;
 благоустройства - отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, вентиляция;

Лит. И1 Пристройка
 фундамент - бетонный монолитный;
 стены - кирпичные;
 перекрытие - сб. ж/б плиты;
 полы - цементные;
 кровля - рулонная;
 проемы - окна - деревянные; двери - металлические;
 благоустройство - электроосвещение.

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 10 октября 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
И	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1 992		2 841 242,00
И1	Пристройка	1 992		

5. Ситуационный план

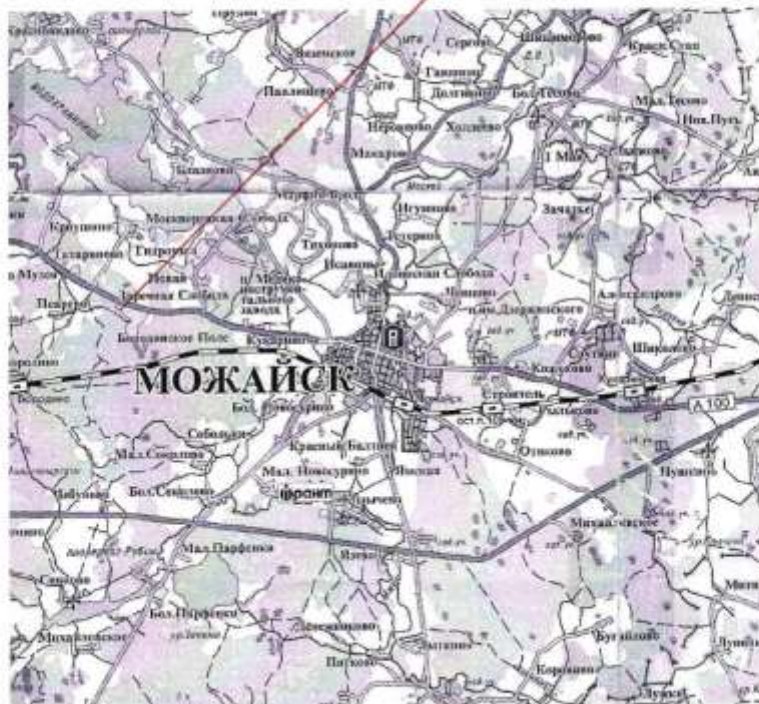
Здание цеха по производству полиэтиленовых труб

НАИМНОВЕНИЕ ЗАСТРА

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 10

Здание цеха по производству
полиэтиленовых труб



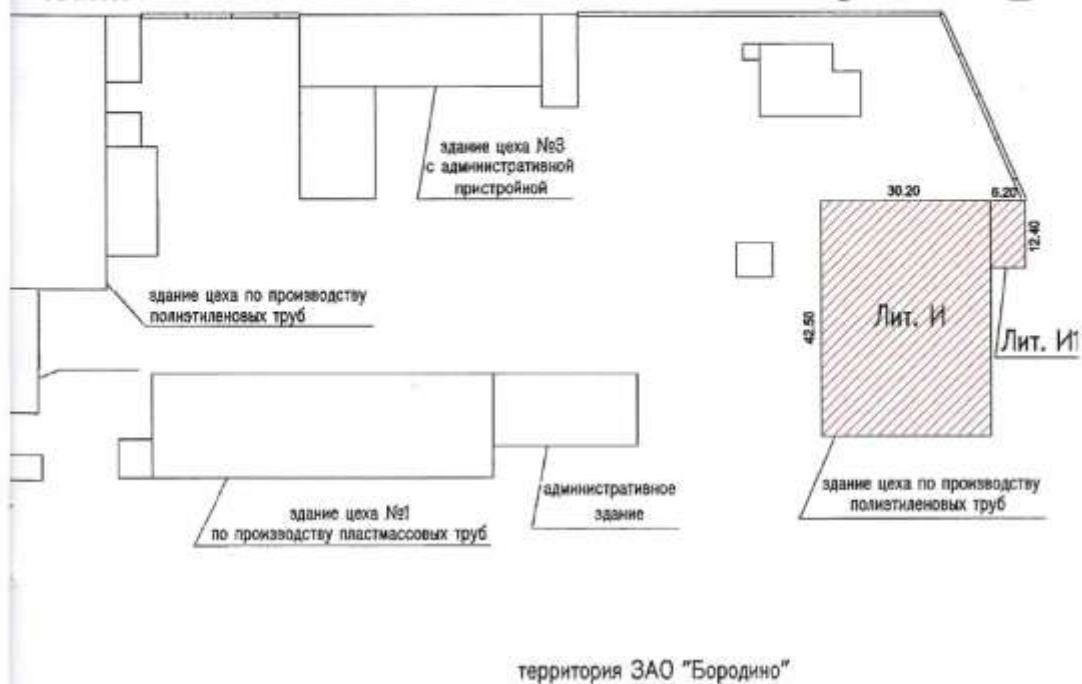
6. План объекта

Здание цеха по производству полиэтиленовых труб





заимствованные здания

М 1:1000

Лист 7 Всего листов 10



Условные обозначения:

-  - объекты, вошедшие в технический паспорт
-  - объекты, не вошедшие в технический паспорт
-  - металлическое ограждение
-  - железобетонное ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсичев И.С.	

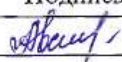
8. Экспликация к плану этажей здания

№ 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
И	1	1	1	пех	1260,3		
И1			2	эл.щитовая	49,0	3,75	
И1			3	эл.щитовая	14,3		
<i>Всего:</i>					<i>1323,6</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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Греке Л.А.		Авсиевич И.С.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимости имущества

Здание цеха по производству полиэтиленовых труб

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Можайский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Бородинское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Бородинское Поле
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Юбилейная
Номер дома	141	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ц, Д2, Д3, Д	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	130:041-11090-3

Технический паспорт составлен по состоянию на 04 февраля 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

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	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план М 1:150000	6
6	6. План объекта М 1:1000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	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 цеха по производству полиэтиленовых труб

Год завершения строительства 1992

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен Легкобетон. панели, метал. панели типа "сэндвич"

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 8378 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1150,4 кв.м

Площадь застройки 1021,8 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 346 758,00 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

Техническое описание

*Лит. Д Здание цеха по производству полиэтиленовых труб
 фундамент - бетонный монолитный;
 стены - сб. ж/б каркас, легковесные панели, частично металлические панели типа "сэндвич";*

перекрытие - металлоконструкции;

полы - цементные;

кровля - шифер;

проемы - окна - одинарные деревянные; двери - деревянные; ворота - металлические;

благоустройства - отопление, электроосвещение, вентиляция;

внутренняя отделка - стены побелены;

Лит. Д1 Пристройка

фундамент - бетонные столбы, частично металлические трубы;

каркас - металлический;

стены - 3-х слойные металлические панели типа "сэндвич";

перекрытие - металлоконструкции;

полы - цементные;

кровля - шифер;

проемы - окна - одинарные деревянные; двери - металлические;

благоустройства - отопление, электроосвещение, вентиляция;

Лит. Д2 Пристройка

фундамент - бетонный монолитный;

стены - кирпичные;

перекрытие - деревянное;

полы - цементные;

кровля - шифер;

проемы - окна - 2-е деревянные; двери - деревянные;

благоустройства - отопление, электроосвещение, вентиляция;

отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены;

Лит. Д3 Пристройка

фундамент - бетонный монолитный;

стены - ж/б панели;

перекрытие - деревянное;

полы - цементные;

кровля - шифер;

проемы - окна - 2-е деревянные; двери - деревянные;

благоустройства - отопление, электроосвещение, вентиляция;

отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены;

Лит. д Холодная пристройка

фундамент - бетонные столбы;

стены - профнастил по металлическому каркасу;

полы - цементные;

кровля - металлическая;

проемы - ворота - металлические;

благоустройство - электроосвещение.

Изменение общей площади с 1110,0 кв.м. до 1150,4 кв.м связано с Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 г. № 531 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения», письмом Минэкономразвития от 03.05.2012 г. № Д23и-1303», сносом лит. "Д1" и уточнением при текущей инвентаризации.

Снос лит. "Д1".

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 04 февраля 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	Здание цеха по производству полиэтиленовых труб	1 992		346 758,00
Д2	Пристройка	-		
Д3	Пристройка	-		
д	Холодная пристройка	-		

5. Ситуационный план

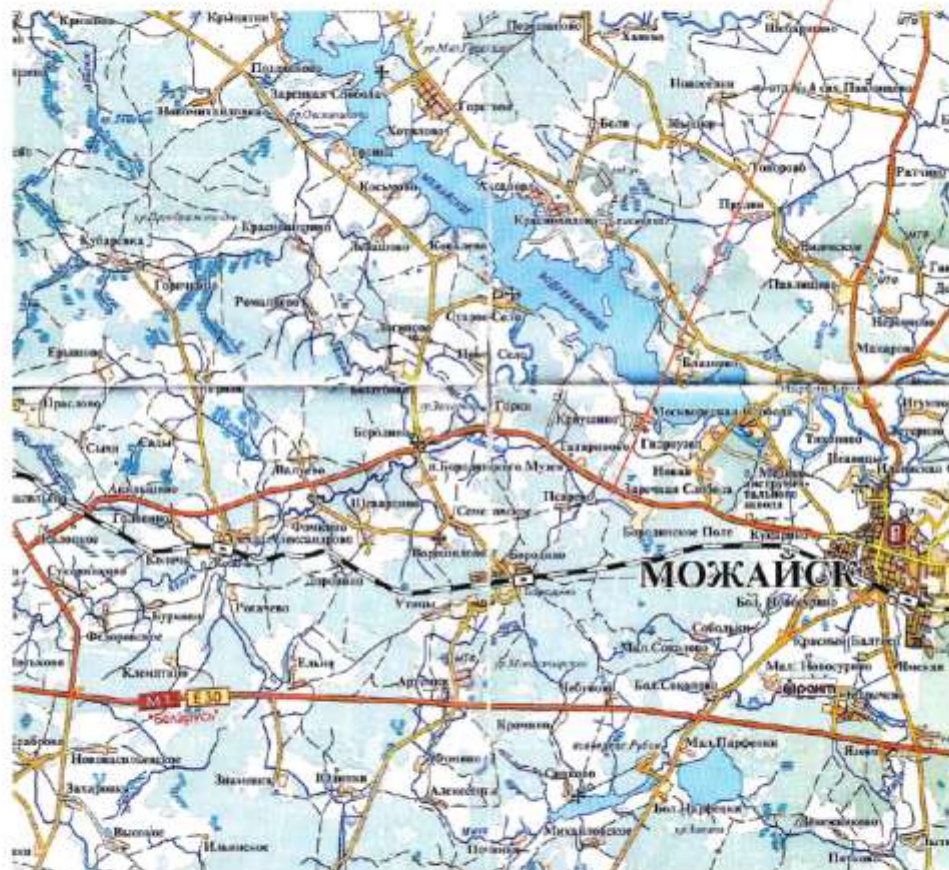
Здание цеха по производству полиэтиленовых труб

наименование здания

М 1:150000

Лист 6 Всего листов 10

Здание цеха по производству полиэтиленовых труб



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Т.А., Михайлов А.А.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Иванова Т.А.	<i>[Handwritten Signature]</i>

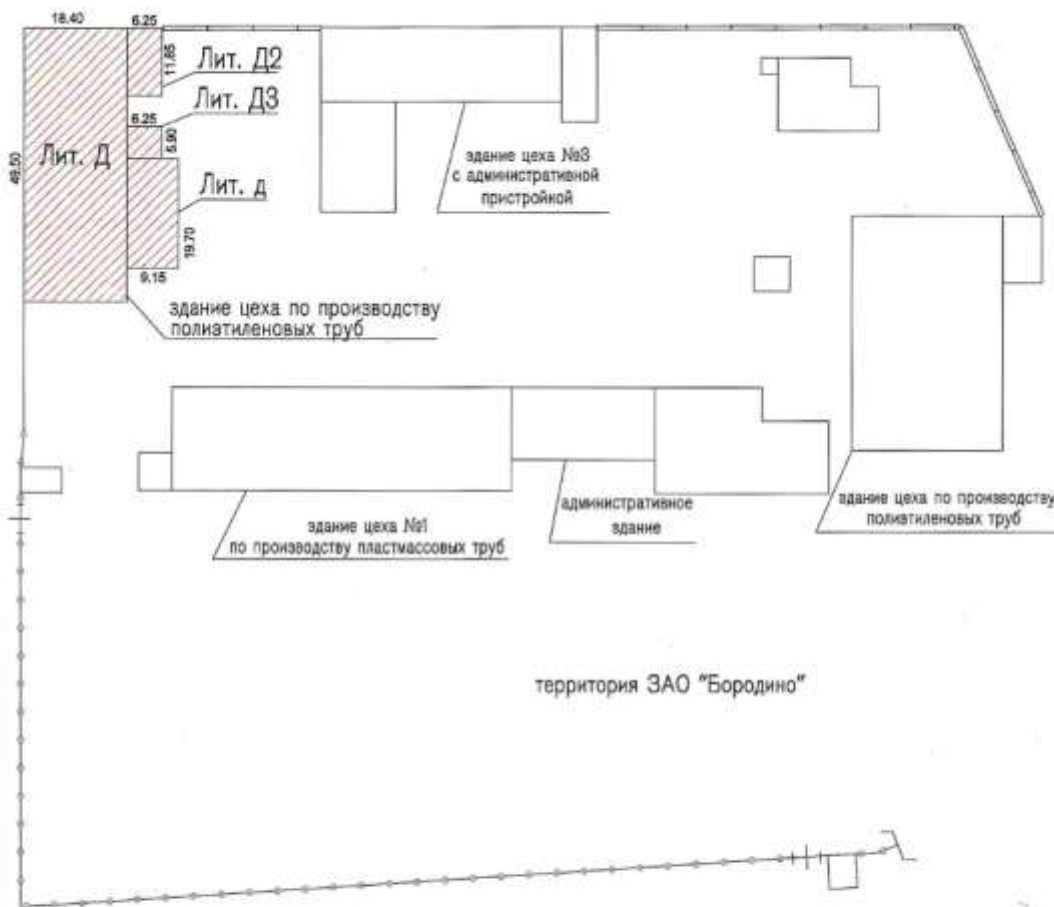
6. План объекта

Здание цеха по производству полиэтиленовых труб





наименование здания

М 1:1000

Лист 1 Всего листов 10



Условные обозначения:

-  - объекты, вошедшие в технический паспорт
-  - объекты, не вошедшие в технический паспорт
-  - металлическое ограждение
-  - железобетонное ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Т.А., Михайлов А.А.		Иванова Т.А.	


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
Д	1	1	1	цех	873,1		
д			2	склад	177,7		
ДЗ			3	компрессорная	33,0		
Д2			4	котельная	32,4		
Д2			5	котельная	34,2		
<i>Всего:</i>					<i>1150,4</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
ЗАО Бородино	собственность	Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 23.01.2007 г., выдано ГУФРС по МО, запись регистрации №50-50-18/007/2007-030	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Т.А., Михайлов А.А.		Иванова Т.А.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание - Торговые ряды

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Можайск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Можайск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	площадь
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	12	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1, В5, В6, В7, В8	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	128/040-2950-2

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 января 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Западный филиал ГУП МО "МОБТИ" Можайский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	
		Руководитель комплексной производственной группы Чекова О. И.	

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	3-5
4	4. Состав объекта	6
5	5. Ситуационный план М 1:150000	7
6	6. План объекта М 1:1000	8
7	7. Планы этажей здания М 1:200	9,10
8	8. Экспликация к плану этажей здания	11-14
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	15

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание - Торговые ряды

Год завершения строительства 2004

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен Кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 28947 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 6 180,8 кв.м

Площадь застройки 2912,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 246 939,67 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	2950-2
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Пристройки лит. "В2", "В3", "В4" снесены полностью.

Увеличение общей площади помещений с 2906,5 кв.м до 6180,8 кв.м связано с реконструкцией здания; перепланировкой помещений лит. "В1", обустройством лит. "В6", возведением лит. "В", "В5", "В7", "В8".

Разрешение на реконструкцию здания Торговых рядов отсутствует (ст. 222 Гражданского кодекса РФ; ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Техническое описание конструкций здания:

Производственный корпус Лит. В

фундаментом являются стены подвала лит. В5;

стены - кирпичные;

перекрытие - монолитное железобетонное;

крыша - металлочерепица по деревянным конструкциям;

полы - цементные, плиточные, ламинат;

окна - стеклопакеты ПВХ;

двери - филенчатые, простые;

отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены, подвесные;

благоустройство - отопление от собственной котельной, местное водоснабжение,

центральная канализация, электричество, телефон, вентиляция.

Пристройка Лит. В1

фундаментом являются стены подвала лит. В6;

стены - кирпичные;

перекрытие - монолитное железобетонное;

крыша - металлочерепица по деревянным конструкциям;

полы - цементные, плиточные, линолеум;

окна - стеклопакеты ПВХ;

двери - простые;

отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены;

благоустройство - отопление от собственной котельной, местное водоснабжение,

центральная канализация, электричество, телефон, вентиляция.

Подвал Лит. В5

фундамент и каркас - монолитный железобетонный;

стены - кирпичные;

перекрытие - монолитное железобетонное;

полы - цементные;

двери - простые;

отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены;

благоустройство - отопление от собственной котельной, местное водоснабжение,

центральная канализация, электричество, вентиляция.

Подвал Лит. В6

фундамент кирпичный;

стены - кирпичные;

перекрытие - кирпичные своды;

полы - цементные;

двери - простые;

отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены;

благоустройство - отопление от собственной котельной, местное водоснабжение,

центральная канализация, электричество, вентиляция.

Пристройка Лит. В7

фундамент и каркас - монолитный железобетонный;
стены - кирпичные;
перекрытие - монолитное железобетонное;
крыша - металлическая по деревянным конструкциям;
полы - цементные, плиточные, линолеум;
окна - стеклопакеты ПВХ;
двери - простые;
отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены, потолки побелены;
благоустройство - отопление от собственной котельной, местное водоснабжение,
центральная канализация, электричество, телефон, вентиляция.

Склад Лит. В8

фундамент - монолитный железобетонный;
каркас металлический обшит металлическим профнастилом;
перекрытие - металлические балки;
крыша - металлическая;
полы - цементные;
окна - стеклопакеты ПВХ;
ворота - металлические
отделочные работы - стены оштукатурены и окрашены;
благоустройство - электричество.

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 января 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	Производственный корпус	2 004		246 939,67
В1	Пристройка	1 917		
В5	Подвал	2 004		
В6	Подвал	1 917		
В7	Пристройка	2 005		
В8	Склад	2 005		

5. Ситуационный план

Здание - Торговые ряды

наименование здания

М 1:150000

Лист 7 Всего листов 15

Здание - Торговые ряды



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Харитонова И.А.	<i>Харитонова И.А.</i>	Прохорова Е. В.	<i>Прохорова Е. В.</i>

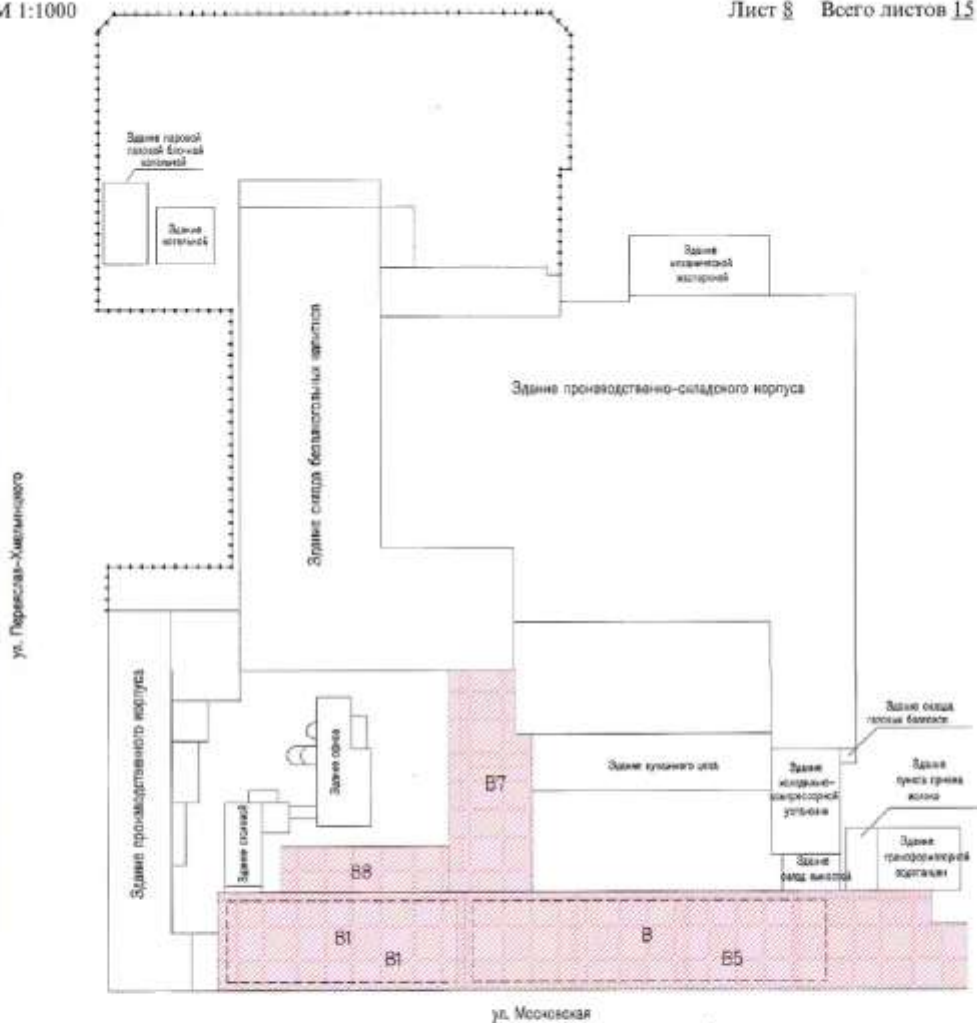
6. План объекта

Здание - Торговые ряды

наименование здания

М 1:1000

Лист 8 Всего листов 15



- Условные обозначения
- объект, вошедший в технический паспорт
 - объект, не вошедший в технический паспорт
 - ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Харитонова И.А.	<i>Харитонова И.А.</i>	Прохорова Е. В.	<i>Прохорова Е. В.</i>

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
B6	подземный		1	коридор	21,9	2,20	
B6			2	подсобная	36,8		
B6			3	подсобная	8,0		
B6			4	склад	36,4		
B6			5	склад	37,3		
B6			6	склад	39,9		
B6			7	склад	22,4		
B6			8	склад	35,9		
B5				9	лестн.клетка	14,1	
B5			10	подсобная	4,9	3,10	
B5			11	коридор	75,6		
B5			12	лестн.клетка	17,9		
B5			13	подсобная	5,8		
B5			14	подсобная	5,6		
B5			15	подсобная	5,3		
B5			16	подсобная	5,4		
B5			17	подсобная	6,1		
B5			18	душевая	13,8		
B5			19	коридор	5,9		
B5			20	санузел	1,0		
B5			21	санузел	1,0		
B5			22	санузел	1,0		
B5			23	санузел	1,0		
B5			24	коридор	4,5		
B5			25	подсобная	115,3		
B5			26	коридор	88,0		
B5			27	подсобная	114,6		
B5			28	душевая	10,0		
B5			29	коридор	5,9		
B5			30	санузел	1,0		
B5			31	санузел	1,0		
B5			32	санузел	1,0		
B5			33	санузел	1,0		
B5			34	коридор	4,4		
B5			35	душевая	9,8		
B5			36	подсобная	113,7		
B5			37	коридор	5,9		
B5			38	санузел	1,0		
B5			39	санузел	1,0		
B5			40	санузел	1,0		
B5			41	санузел	1,0		
B5			42	коридор	4,5		
B5			43	душевая	10,0		
B5			44	подсобная	122,6		
B5			45	коридор	6,3		
B5			46	коридор	5,2		
B5			47	санузел	1,1		
B5			48	санузел	1,1		
B5			49	санузел	1,1		
B5			50	санузел	1,1		
B5			51	санузел	1,9		
B5			52	санузел	1,3		
B5			53	коридор	2,4		
B5			54	санузел	1,2		
B5			55	санузел	1,9		
B5			56	подсобная	12,0		
B5			57	подсобная	10,0		
B5			58	подсобная	6,9		
B5			59	подсобная	7,3		
B5			60	подсобная	39,1		
B5			61	подсобная	4,8		

1	2	3	4	5	6	7	8
B5	подсобная		62	подсобная	4,3		
B5			63	склад	6,8		
B5			64	склад	6,1		
B5			65	гардероб	11,1		
B5			66	лестн.клетка	11,7		
B1	1		1	торговый зал	55,1		
B1			2	коридор	7,4		
B1			3	санузел	3,4		
B1			4	подсобная	3,4		
B1			5	цех	83,2		
B1			6	подсобная	3,0		
B1			7	торговый зал	52,9	3,30	
B1			8	лестн.клетка	21,6		
B1			9	коридор	36,8		
B1			10	коридор	12,0		
B1			11	кабинет	31,8		
B1			12	склад	25,3		
B1			13	цех	16,5		
B1			14	коридор	11,7		
B1			15	коридор	24,1		
B1			16	склад	96,0		
B1			17	мастерская	12,7		
B1			18	комната	23,8		
B1			19	коридор	15,9		
B1			20	коридор	23,6		
B			21	санузел	1,5	2,50	
B			22	санузел	2,1		
B			23	подсобная	2,1		
B			24	подсобная	1,6		
B			25	санузел	1,7		
B			26	санузел	2,2		
B			27	лестн.платформа	3,5		
B			28	коридор	145,1		
B			29	подсобная	8,0		
B			30	кабинет	20,2		
B			31	комната	9,4		
B			32	кабинет	18,4		
B			33	комната	12,2		
B			34	коридор	5,1		
B			35	коридор	5,3		
B			36	склад	16,5		
B			37	склад	11,5		
B			38	комната	9,6		
B			39	комната	8,8		
B			40	коридор	5,5		
B			41	комната	11,1		
B			42	подсобная	3,6		
B			43	коридор	1,4		
B			44	коридор	13,5		
B			45	коридор	1,4		
B			46	подсобная	3,6		
B			47	комната	17,9		
B			48	коридор	2,0		
B			49	коридор	2,0		
B			50	подсобная	4,8		
B			51	подсобная	4,7		
B			52	коридор	33,5		
B			53	подсобная	3,8		
B			54	санузел	2,3		
B			55	санузел	2,3		
B			56	подсобная	4,9		
B			57	комната	3,2		
B			58	комната	6,5		
B			59	коридор	15,7		
B			60	комната	14,1		
B			61	комната	9,4		
B			62	комната	8,2		
B			63	комната	11,0		
B			64	комната	10,7		
B			65	склад	14,0		
B			66	торговый зал	116,6		
B			67	склад	27,9		



1	2	3	4	5	6	7	8
V	1		68	коридор	4,9		
V			69	санузел	6,3		
V			70	торговый зал	74,6		
V			71	холл	15,9		
V			72	торговый зал	80,3		
V			73	комната	13,3		
V			74	комната	10,0		
V			75	подсобная	4,1		
V			76	санузел	1,8		
V			77	подсобная	8,3		
V			78	склад	6,5		
V			79	склад	32,7		
V			80	подсобная	8,8		
V			81	коридор	5,3		
V			82	торговый зал	104,8		
V			83	лестн. клетка	15,2		
V			84	комната	12,5		
V			85	склад	16,0		
V			86	санузел	1,9		
V			87	санузел	2,2		
V			88	санузел	1,9		
V			89	санузел	2,2		
V			90	подсобная	13,2		
V			91	комната	13,6		
V			92	комната	4,7		
V			93	комната	10,0		
V			94	комната	7,1		
V			95	кабинет	29,0		
V			96	коридор	17,1		
V			97	кабинет	6,6		
V			98	комната	2,4		
V			99	кабинет	5,7		
V			100	подсобная	2,9		
V			101	кабинет	7,1		
V			102	операционный зал	41,7		
V			103	кабинет	8,4		
V			104	тамбур	5,1		
V			105	коридор	8,3		
V7			106	коридор	49,6		
V7			107	обеденный зал	224,2	3,70	
V7			108	мучная	20,0		
V7			109	кухня	70,7		
V7			110	овощной цех	13,1		
V7			111	кабинет	8,9		
V7			112	коридор	22,8		
V7			113	подсобная	8,9		
V7			114	санузел	3,0		
V7			115	санузел	2,7		
V7			116	склад	22,1		
V7			117	мясо-рыбный цех	17,8		
V7			118	подсобная	1,9		
V7			119	лестн. клетка	6,9		
V7			120	склад	9,0		
V7			121	склад	12,4		
V7			122	склад	11,3		
V8			123	склад	246,8	3,50	
V1	2		1	цех	75,7		
V1			2	цех	150,1	5,00	
V1			3	коридор	16,4		
V1			4	коридор	41,3		
V1			5	коридор	41,1		
V1			6	мастерская	33,1		
V1			7	склад	31,3		
V1			8	подсобная	2,2		
V1			9	цех	27,6		
V1			10	цех	31,3		
V1			11	цех	26,1		
V1			12	коридор	4,7		
V1			13	шкаф	3,4		
V1			14	шкаф	3,7		
V1			15	коридор	42,0		
V1			16	склад	34,1		
V1			17	склад	30,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
В1	2		18	кабинет	36,4		
В			19	кабинет	28,5	3,77	
В			20	коридор	19,8		
В			21	коридор	57,2		
В			22	санузел	1,8		
В			23	подсобная	1,6		
В			24	санузел	1,8		
В			25	санузел	2,5		
В			26	подсобная	2,2		
В			27	санузел	2,5		
В			28	лестн.п.площадка	3,5		
В			29	шех	312,7		
В			30	шех	226,3		
В			31	кабинет	13,3		
В			32	подсобная	6,0		
В			33	склад	42,7		
В			34	выставочный зал	155,6		
В			35	подсобная	17,4		
В			36	подсобная	4,2		
В			37	коридор	2,4		
В			38	санузел	5,5		
В			39	подсобная	2,5		
В			40	коридор	9,8		
В			41	санузел	2,4		
В			42	кабинет	20,0		
В			43	коридор	14,5		
В			44	кабинет	31,9		
В			45	подсобная	7,5		
В			46	кабинет	23,7		
В			47	кабинет	23,3		
В			48	кабинет	35,3		
В			49	кабинет	18,0		
В			50	коридор	16,8		
В7			51	коридор	70,0	3,30	
В7			52	санузел	3,2		
В7			53	санузел	3,0		
В7			54	бинкетный зал	71,9		
В7			55	кабинет	72,3		
В7			56	коридор	12,1		
В7			57	кабинет	47,6		
В7			58	кабинет	20,7		
В7			59	кабинет	12,5		
В7			60	коридор	10,7		
В7			61	коридор	3,6		
В7			62	бокс	5,7		
В7			63	коридор	3,3		
В7			64	мочная	5,6		
В7			65	подсобная	9,0		
В7			66	автоклапан	9,4		
В7			67	коридор	6,4		
В7			68	физико-химическая лаборатория	77,6		
В7			69	подсобная	4,5		
В7			70	кабинет	7,8		
В7			71	ОТК	62,8		
В7			72	кабинет	9,5		
В7			73	подсобная	5,9		
В7			74	кабинет	11,3		
Всего:					6180,8		

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
ЗАО Бородино	собственность	Свидетельство о гос. регистрации права на недвижимое имущество от 07.03.2001 г., выдано МОРП, запись регистрации №50-01.18-6.2001-66.1.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Харитонова И.А.		Прохорова Е. В.	

Договор аренды земельного участка № 86/02/01011 С КОПИИ

«30» января 2002 года.

Комитет по управлению имуществом Можайского района, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании Положения о Комитете по управлению имуществом, утвержденного Решением Совета депутатов Можайского района № 148/17 от 02.10.01 г., в лице Председателя Комитета Шенченко Татьяны Николаевны с одной стороны, и Закрытое Акционерное общество «Бородино» в лице генерального директора Лапкина Виктора Алексеевича, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации предприятия №83 от 25.05.93г, выданного Администрацией Можайского района и устава ЗАО «Бородино», именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА.

1.1 Арендодатель сдает в пользование за плату земельный участок по адресу:

Можайский р-он., Комсомольская площадь 9 площадью 22870 кв.м., а Арендатор принимает его в пользование в соответствии с прилагаемым планом земельного участка, выданным Можайским Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, кадастровый номер 50:18:010803:0006. План участка является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2 Участок предоставляется для размещения завода безалкогольных напитков.

1.3 Арендодатель имеет право на передачу в аренду земельных участков, являющихся государственной собственностью, на основании Закона Российской Федерации «Об общиях принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Закона Московской области «О местном самоуправлении в Московской области», Устава Можайского района.

1.4 Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду земельный участок правами третьих лиц не обременен, под арестом и запрещением не состоит.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1 Настоящий договор заключается на срок: с 01 января 2002 г. по 16 мая 2047 г.

2.2 Арендную плату за участок установить в размере: базовой ставки арендной платы с учетом коэффициентов, согласно расчета, прилагаемого к договору.

2.3 Арендная плата пересматривается ежегодно с учетом изменения базовой ставки арендной платы, а также других причин, влекущих изменение условий использования земельного участка, и корректируется соответствующим распоряжением Главы Можайского района с учетом темпов инфляции. Арендатор самостоятельно пересматривает сумму арендной платы после опубликования соответствующего нормативного документа в местной печати.

2.4 Размер арендной платы считается измененным со дня введения новой базовой ставки и соответствии с действующим нормативно-правовым актом.

2.5 Арендная плата за землю и пеня перечисляется на расчетный счет Отделения Федерального казначейства по Можайскому району ИНН – 5028012245, КПП – 502801001 ОФК по Можайскому району (ИМНС РФ по г.Можайску) Счет № 40101810740370010001 в Русском ОСБ № 2577 Среднерусского банка СБ РФ, БИК 044552323, кор счет 30101810900000000323.

Код – 2010202 – земли г. Можайска и пос. Уваровка

Внесение арендной платы за землю производится ежеквартально до 10 числа следующего месяца и отчетным периодом, а за IV квартал не позднее 15 декабря каждого года.

Датой внесения арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1 Арендодатель имеет право:

3.1.1 Осуществлять контроль за использованием земли Арендатором.

3.1.2 Досрочно расторгать договор при использовании земли не по целевому назначению и в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

3.1.3 Вносить в договор необходимые изменения и дополнения по согласованию с арендатором.

3. Арендодатель обязан:

3.2.1 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

- 4.1. Арендатор обладает правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области.
- 4.2. Арендатор обязан:
- 4.2.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления, не нарушать установленных границ участка.
- 4.2.2. При досрочном расторжении договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.
- 4.2.3. Не допускать ухудшения санитарной и экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.
- 4.2.4. Обеспечивать Арендодателю, органам государственной контроля и районным службам, свободный доступ на участок, в расположенные на участке здания и сооружения.
- 4.2.5. Выполнять условия эксплуатации районных подземных и наземных коммуникаций, дорог, подъездов и т. п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 4.2.6. Заключать договор о передаче участка или его части в субаренду другим юридическим и физическим лицам на срок действия основного договора аренды (с соблюдением всех условий, предусмотренных в основном договоре) по согласованию с Арендодателем и регистрацией такого договора в отделе Московской областной регистрационной палаты в Можайском районе.
- 4.2.7. Своевременно вносить арендную плату. За нарушения срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,7 % за каждый день просрочки от неуплаченной суммы платежей за истекший период. Пеня перечисляется на счет согласно п. 2.5 настоящего договора. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока платежа.
- 4.2.7.1. Предоставлять в Комитет копии платежных поручений арендных платежей с отметкой банка об исполнении в течение двух рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.
- 4.2.8. Содержать производственную площадь и прилегающую территорию в соответствии с санитарными нормами и нормами благоустройства.
- 4.2.9. Производить установку любых дополнительных сооружений и пристроек только с письменного разрешения администрации района.
- 4.2.10. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом.
- 4.2.11. В случае передачи (продажи) строения или его части расположенного на арендуемом земельном участке другому юридическому или физическому лицу, или использования этого имущества в качестве взноса в уставный фонд в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о внесении изменения в настоящий договор с последующей регистрацией в отделе Московской областной регистрационной палаты в Можайском районе.
- 4.2.12. Не нарушать права других землепользователей, а также по ряду пользования водными, лесными и другими природными объектами.
- 4.2.13. Представлять ежегодно расчет арендной платы в Государственную налоговую инспекцию по г. Можайску в соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю».
- 4.2.14. Зарегистрировать настоящий договор в отделе Московской областной регистрационной палаты в Можайском районе в течение месяца со дня подписания.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, Московской области и настоящим Договором.
- 5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.
- Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в месячный срок.
- 5.3. В случае если Арендодатель допускает какие либо действия, которые приведут к невозможности использования земельного участка, в результате чего Арендатору будет нанесен имущественный ущерб, последний в праве обратиться в установленном порядке в арбитражный суд.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- 6.1. Споры, возникающие из настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

7.1 Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по настоящему Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора и подлежит регистрации в установленном порядке.
В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке установленном п.6.1 настоящего договора.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

8.1 О всех непредвиденных обстоятельствах (пожар, наводнение и т.д. препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему договору, что освобождает ее от ответственности за не исполнение этих обязательств) каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным на то уполномоченным государственным органом.
При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8.2 Настоящий Договор составлен на 3 листах и подписан в 3 экземплярах.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ.

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- План земельного участка;
- Расчет арендной платы.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Арендодатель	Арендатор
Комитет по управлению имуществом Можайского района г. Можайск, ул. Московская, д. 15. расчетный счет 40204810003000310392 МАКБ «Возрождение» ИНН 5028003850 БИК 044525181 Кор.сч. 30101810900000000181 тел. 26-547, 23-512.	ЗАО «Бородино» Московская обл., Можайский р-он, пос. Бородинское поле расчетный счет 40702810003000240250 МАКБ «Возрождение» БИК 044611475 ИНН - 5028004068 Кор.сч. 30101810800000000475 ОКОНХ21210. ОКПО 03657189

11. ПОДПИСИ СТОРОН.

Комитет по управлению
имуществом Можайского района

Т.Н. Шевченко
Т.Н. Шевченко



Арендатор
Закрытое акционерное общество
«Бородино»

В.А. Лапкин
В.А. Лапкин



Н. август 02
50.01.18-03.2011-101

618795

02

Шевченко Т.Н.

-4-11

РАСЧЕТ
 годовой арендной платы за пользование земельными участками,
 согласно договора № 86/02

Арендатор: **ЗАО "Бородино"**

Адрес арендованного земельного участка: г. Можайск Комсомольская пл. д. 9

Вид деятельности: **завод безалкогольных напитков**

Базовый размер арендной платы за 1 кв. м в год (Б-город) 4

Площадь участка в кв. м (П) 22870

Коэффициент вида деятельности (Кд) 2

Коэффициент удобства использования уч-ка (Ку) 1

Коэффициент субъекта предпринимательской деятельности (Кп) 1

Коэффициент регистрации предпринимателя (Кр) 1

Размер годовой арендной платы за земельный участок без НДС (Ап) 182960 рублей

Размер арендной платы в квартал без НДС (Ак) 45740 рублей

Формула расчета: $Ап = Б \cdot П \cdot Кд \cdot Ку \cdot Кп \cdot Кр = 182960 \text{ рублей/год}$

Базовая ставка арендной платы утверждена Постановлением Главы Можайского района №98-П от 22.01.2002г.

Копии платежных поручений по уплате арендных платежей необходимо предоставлять в Комитет по управлению имуществом, каб. 69.

Комитет по управлению
 имуществом Можайского района



Н. Шевченко



[Large handwritten signature]

-4-

ПЛАН № 50/12/010803/0006

ток земли, отведенный ЗАО "Бородино" под расширение
одственной базы в аренду сроком на 49 лет,
щегося на Комсомольской площади д.9 г. Можайска
йском районе Московской области

размеры земли: земли коллектив

произведен в мае 2000 года на основании Постановления №754-П от 16.05.2000г

Общая площадь участка 2,287 га

астка утвержден Постановлениями администрация

ского района № 394 от 11.03.98 г. и №857-1 от 11.03.2000г

министрации Можайского района

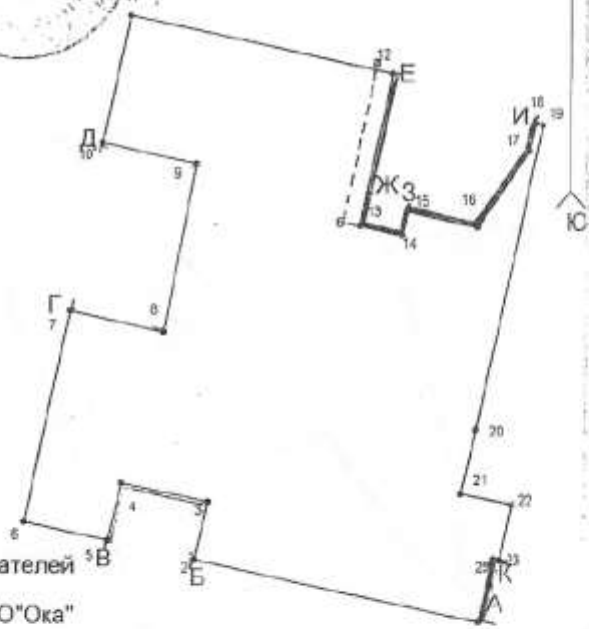
итель комитета по земельным ресурсам
стройству Можайского района



Тасолов В.В.

Юдина Н.Ф.

ы	Длины
72'	103.06
75'	21.00
98'	30.49
75'	21.00
37'	31.00
85'	75.75
15'	33.50
54'	60.00
15'	33.50
03'	48.00
01'	94.94
81'	55.00
75'	15.20
34'	8.99
81'	25.00
50'	32.54
57'	10.00
72'	2.69
31'	109.60
	23.00
32'	18.20
57'	19.99
59'	2.20
30'	1.99
75'	21.00



- раниц смежных землепользователей
- землями г. Можайска
- землями ТОО "Хозтовары" ТОО "Ока"
- землями г. Можайска
- землями ГПТУ-25
- землями г. Можайска
- землями АО "Мосэнерго"
- землями РДУ-3
- землями АО "Мосэнерго"
- землями ЗАО "Можайский строитель"
- землями ЗАО "Можайское СМУ"

Масштаб 1 : 2000

Участок а-12-13-6- площадью 960 кв м
обременен гравями прохода и проезда РДУ-3

гвод в натуре произвел: Инженер-землеустроитель Шигилова Н.Н.
План составил: Денисова Т.М.
Освидетельствовал нач. группы Рыжова С.Е.

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	50
Примедлена государственная регистрация	ЗОО. Соглашения
Дата регистрации	16.05.2005
Номер регистрации	50-50-18/005/2005-458
Регистратор	Николаева А.А. (Ф.И.О.)

КОПИЯ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка №86/02 от 30 января 2002г.

Город Можайск Московской области
Одиннадцатое января 2005 года

Комитет по управлению имуществом Можайского района, находящийся по адресу: 143200, Россия, Московская область, г. Можайск, ул. Московская, д.15, действующий на основании Положения, утвержденного Решением Совета депутатов Можайского района 10 июня 2003 года за № 313/35, зарегистрированного Московской областной регистрационной палатой 03 апреля 2001 года, Свидетельство № 50:00:00798, Инспекцией МНС РФ по г. Можайску Московской области за основным государственным номером 1025003471756, дата внесения записи 05 ноября 2002 года, в лице председателя Комитета по управлению имуществом **Шевченко Татьяны Николаевны**, действующей на основании вышеуказанного Положения, распоряжения Главы Можайского района № 385-к от 06 декабря 2000 года, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

ЗАО «Бородино», действующее на основании Устава, свидетельство о государственной регистрации юридического лица №83 от 25.09.1993г., ИНН 5028004068, в лице генерального директора **Лапкина Виктора Алексеевича**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №86/02 от 30.08.2000г. (далее Договор аренды) о нижеследующем:

1. Внести изменения в п. 1.1. Договора аренды, изложив его в следующей редакции: «Арендодатель сдает в пользование за плату земельный участок по адресу: Можайский р-он., Комсомольская площадь д.9, д.12 площадью 22870 кв.м., а Арендатор принимает его в пользование в соответствии с прилагаемым планом земельного участка, выданным Можайским Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, кадастровый номер 50:18-010803-0006. План участка является неотъемлемой частью настоящего договора».

Внести изменения в п. 2.2. Договора аренды, изложив его в следующей редакции:

«2.2. Арендную плату за участок установить в размере базовой ставки арендной платы с учетом коэффициентов, согласно расчету, прилагаемому к договору».

Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы, устанавливается в соответствии с законом Московской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год».

2. Внести изменения в п. 2.5. Договора аренды, изложив его в следующей редакции:

«2.5. Арендная плата за землю вносится Арендатором ежеквартально в течение первого месяца текущего квартала на счет по следующим реквизитам:

Управление Федерального казначейства Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области) ИНН 7725131814, КПП 504101001, БИК 044583001, ОКАТО 46233000000, Счет № 40101810600000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России

Код бюджетной классификации 011 111 05012 03 0000 120

Датой внесения арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора

2.6. За нарушение сроков внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, арендатором уплачиваются пени в размере 0,3 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока платежа.

Пени перечисляется на счет по реквизитам, указанным в п. 2.5. Договора аренды

Уплата пеней не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по настоящему договору.

2.7. В случае неисполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы, Арендодатель вправе направить арендатору письменное предупреждение о необходимости погасить задолженность. Арендатор обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения предупреждения.

2.8. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется исходя из условий использования земельного участка или исходя из вида деятельности на данном земельном участке, но не менее размера арендной платы, определенного настоящим договором аренды».

3. П. 4.2.6. Договора аренды читать в следующей редакции:

«4.2.6. Арендатор с письменного согласия Арендодателя вправе передать арендуемый земельный участок в субаренду, а также передать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

Арендатор обязан в течение трех рабочих дней со дня заключения соответствующего договора уведомить Арендодателя в письменной форме о передаче своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу».

4. Внести изменения в п. 4.2.7. Договора аренды, изложив его в следующей редакции:

«4.2.7. Своевременно вносить арендную плату.

4.2.7.1. В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежных поручений Арендатор направляет Арендодателю его копию».

5. Внести изменения в п. 5.2. Договора аренды, изложив его в следующей редакции:

«5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит Арендную плату. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в течение пяти рабочих дней.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора в случае нарушения Арендатором иных обязательств, предусмотренных настоящим договором, действующим законодательством Российской Федерации, Московской области, муниципального образования «Можайский район Московской области РФ».

6. Пункт 5.3. Договора аренды считать соответственно п. 5.4.

7. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды и подлежит государственной регистрации в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области в 30-дневный срок, со дня подписания настоящего соглашения.

Расходы по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения возлагаются на Арендатора.

8. Обязательства по настоящему дополнительному соглашению возникают с 01 января 2005 года.

9. Настоящее дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (трех) экземплярах, один из которых хранится в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области, по одному выдаются сторонам на руки.

10. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:
- расчет арендной платы.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Комитет по управлению имуществом
Можайского района
Московская область, г. Можайск,
ул. Московская, дом 15
тел.: 26-547, 23-512



Арендатор

ЗАО «Бордино»
Московская обл., Можайский р-он., пос.
Бординское поле

Сергей...
...
...

РАСЧЕТ действует с 01.01.2005 г.
 годовой арендной платы за пользование земельным участком,
 согласно договору №886/02

Арендатор: ЗАО "БОРОДИНО"

Адрес арендованного земельного участка: г. Можайск, Комсомольская пл., д.9, *9/12*

Вид деятельности: завод безалкогольных напитков (промышленное предприятие)

Формула расчета арендной платы: $Алл = АБ * S * Кд * Пкд * Км$, где

АБ - базовый размер арендной платы (руб/кв.м.)	16,47	
S - площадь арендуемого земельного участка (кв.м.)	22870	
Кд - коэффициент, учитывающий условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности Арендатора на земельном участке	1,1	
Пкд - повышающий коэффициент	1,1	
Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования	1	
Размер годовой арендной платы за зем.участок без НДС (Алл)	455769,4	рублей
Размер арендной платы в квартал без НДС	113942,3	рублей

Комитет по управлению имуществом
 Можайского района.
 Московская область, г.Можайск,
 ул.Московская, дом 15,
 тел. 26-547, 23-512

Арендатор
 ЗАО "БОРОДИНО"



Т.Н.Шевченко

2005г.



"11" 2005г.

с.с.с.с.

Участок 100 сот. (промназначения)

6 900 000 ₽



Собственник

Частное лицо

На Авито с 08 ноября 2018

Завершено 1 объявление



Адрес

Московская область, Можайский городской округ, городское поселение Можайск, деревня Отяково, 100



Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 88

Адрес: Московская область, Можайский городской округ, городское поселение Можайск, деревня Отяково, 100

[Посмотреть карту](#)

Продам участок площадью 100 соток, который расположен в очень удобном месте с отличной транспортной доступностью - Московская область, Можайский район, рядом с д. Отяково, напротив таможенный терминал, первая линия Минского шоссе, 85 км от МКАД.

Предложение идеально подойдет для тех кому нужен промышленный участок для создания производства и коммерческой деятельности в Московской области.

На участке вы можете разместить любые производственные объекты. По границе газ и электричество (возможны очень большие мощности).

Рядом г. Можайск (2 км). Земля оформляется в собственность на физическое или юридическое лицо. Возможна площадь до 6 Га.

Участок 2 га (промназначения)

6 500 000 ₽

№ 1307822205, размещено 3 ноября в 16:15 306 (+11)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



Показать телефон

8 992 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Не компания

Агентство

На Авито с января 2013

Завершено 1 объявление



6 объявлений пользователя

Контактное лицо:

Pasha Zinger

Адрес:

Московская область, Дорохово,
Московская область, Рузский городской
округ, деревня Шелковка

Площадь: 200 сот.; Расстояние до города: 45

Адрес: Московская область, Дорохово, Московская область, Рузский
городской округ, деревня Шелковка [Посмотреть карту](#)

Московская область посёлок Руза от мкад 75 км, основная трасса минское
шоссе

аренда 49 лет

Участок 100 сот. (промназначения)

5 000 000 ₽

№ 1060116266, размещено 8 ноября в 10:47 705 (+8)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



Показать телефон

8 925 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Можайск-Пуза-Москва

Агентство

На Авито с июля 2015

Завершено 197 объявлений



27 объявлений пользователя

Контактное лицо

Олег

Адрес:

Московская область, Можайск, деревня Отяково



Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 6

Адрес: Московская область, Можайск, деревня Отяково

[Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок 388180 кв.м (собственность) в деревне Отяково, Можайского района, Московской области.

Разрешенное использование : Под иными объектами специального назначения

По документу : для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами.

Участок находится в 3 км от города Можайск, от Минского шоссе в 1 км (удобная развязка светофор выезд в сторону Москвы и Минска), от МКАДа 90

Участок 31.6 сот. (ИЖС)

8 000 000 ₽

№ 891155455, размещено 2 ноября в 22:13 2131 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 31.6 сот.

Адрес: Кубинка Можайское шоссе, уч300 [Посмотреть карту](#)

Зем. уч. с тремя видами использования рынки, магазины, обслуживание автотранспорта, возможно увеличить в черте города Кубинка коммуникации по границе: свет, газ, въезд с Можайского шоссе вторая линия. Собственность, Торг возможен.

Показать телефон
8 926 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рустам
Агентство
На Авито с января 2015
Завершено 5 объявлений



4 объявления пользователя

Контактное лицо:
собственник
Адрес:
Кубинка Можайское шоссе, уч300

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь Уже купил Спам Мешает

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь Уже купил Спам Мешает

Скрыть рекламу:

Участок 25 сот. (промназначения)

5 500 000 €

№ 1282128055, размещено 29 октября в 11:51 ☎ 859 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 25 сот.

Адрес: Московская область, Наро-Фоминск

Скрыть карту



Земельный участок промышленного назначения, Московская обл., г. Наро-Фоминск, 50 км. от МКАД по Киевскому шоссе, площадью 25 соток. Участок правильной формы, расположен в промышленной зоне города. Все коммуникации (центральный водопровод, канализация, газ, эл-во по границе (подключение возможно)).

Показать телефон
8 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Darts
Агентство
На Авито с июля 2010
Завершено 46 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Елена
Адрес
Московская область, Наро-Фоминск

Скрыть рекламу:
Не интересуюсь Уже купил Спам Мешает

Участок 55.6 сот. (промназначения)

7 500 000 ₽

№ 1460329801, размещено 1 ноября в 14:23 631 (+8)

- Добавить в избранное
- Добавить заметку



Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Euro365
Частное лицо
На Авито с июня 2018
Завершено 7 объявлений

21 объявление пользователя

Адрес
Волоколамск, Московская область, Ямская улица



Площадь: 55.6 сот.

Адрес: Волоколамск, Московская область, Ямская улица

[Посмотреть карту](#)

Земельный участок г.Волоколамск, улица Ямская.

Продается земельный участок в городе Волоколамск.

Земля промышленного назначения (коммерческого назначения).

Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский,г. Волоколамск, ул. Ямская.

Площадь: 5560 кв. м (55,6 соток)

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь Уже купил Спам Мешает

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь Уже купил Спам Мешает

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь Уже купил Спам Мешает

Производственное помещение, 10205.80

135 000 000 ₽

M²

№ 861604206, размещено 8 ноября в 14:50 4124 (+2)

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)
[Показать телефон](#)
в 917 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Активы Банка «Возрождение» (ПАО)
Агентство

 Контактное лицо
Людмила Васильевна

 Адрес
Московская область, Ступино, ул
Промышленная, 10 вл

Активы Банка «Возрождение» (ПАО)
Реализация непрофильных активов
(недвижимое и движимое имущество)
Банка «Возрождение» (ПАО).

[87 объявлений агентства](#)
Площадь: 10205.8 м²

Адрес: Московская область, Ступино, ул Промышленная, 10 вл

[Посмотреть карту](#)

Производственно-складской комплекс, площадью 10 205,80 кв.м., расположенный на земельном участке, площадью 30 703 кв.м. (долгосрочная аренда до 2054 г.).

Категория земли – земли населенных пунктов. Разрешенное использования – для размещения производственной площадки.

Комплекс расположен в промышленной зоне г. Ступино, в 89 км от МКАД по Каширскому шоссе. Территория комплекса огорожена и асфальтирована. Есть выделенная э/мощность.

В состав комплекса входят:

-производственное здание: 3-х этажное, площадью 9 692,4 кв.м., высота потолков 6м,

-прочие здания - 513,40 кв.м.

Производственное помещение, 6137 м²

90 000 000 ₽

№ 1589433039, размещено 6 ноября в 09:21 1296 (+12)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение

собственник

Агентство

На Авито с июля 2012

Завершено 6 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо

Людмила

Адрес

Московская область, Кубинка,
Московская область, Рузский
городской округ, рабочий посёлок
Тучково, улица Партизан, 27



Площадь: 6137 м²

Адрес: Московская область, Кубинка, Московская область, Рузский городской округ, рабочий посёлок Тучково, улица Партизан, 27 [Посмотреть карту](#)

Производственно-складской комплекс в п. Тучково, Рузского района Московской области. Капитальные строения площадью 6137 кв.м на земельном участке 2,35 га. Помещения и земельный участок в собственности. Категория земельного участка : земли населенных пунктов. Разрешенное использование: сборочное производство охладителей напитков, производственно-складской комплекс. Коммуникации: электричество 400 квт, магистральный газ, водопровод, канализация. Три газовые котельные. Телефон, интернет. Огороженная охраняемая территория. Рядом ж/д станция Тучково. Прекрасная транспортная доступность по Минскому, Можайскому шоссе. Документы готовы к продаже.

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь

Уже купил

Спам

Мешает

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь

Уже купил

Спам

Мешает

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь

Уже купил

Спам

Мешает

Складское помещение, 11486 м²

194 340 404 ₽

№ 1531862120, размещено 7 ноября в 18:34 352 (+12)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Показать телефон

8 495 300-30-303

Написать сообщение

АО «РТ-Стройтех»
продажа непрофильных
активов ГК Ростех

Агентство

На Авито с июля 2014



Контактное лицо

Ольга

Адрес:

Московская область, Солнечногорск,
Красная улица, 161



Площадь: 11486 м²

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Красная улица, 161

[Посмотреть карту](#)

Продается производственно-складской комплекс общ. пл. 11 486, 4 кв. м на земельных участках общ.пл. 12 126 кв.м

Окружение объектов представлено жилыми и производственно-складскими и торговыми объектами.

Асфальтированные подъездные пути.

Объекты расположены на удалении около 250 м от Ленинградского шоссе и на удалении 49 км от МКАД.

Цена с понижением: 194 340 404 рублей.

Адрес месторасположения: г. Солнечногорск, ул.Красная д.161

АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех

Продажа непрофильных активов по всей России на торгах (недвижимость, акции, аренда)



66 объявлений агентства

Скрыть рекламу:

Скрыть рекламу:



ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Сдам производственное помещение площадью 800 кв. м, в Можайске

250 руб

Московская область, Можайск, 143220, Московская область, Можайский район, посёлок МИЗ

В избранное



Размещено 5 августа 2018 г.

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Пожалуйста

Объявление дубль

Это мое объявление

Поделиться в соц. сетях:



Площадь: 800 кв.м.

Описание:

Можайский МИЗ предлагает в аренду цех металлоконструкций с действующим производством. Размеры 50x16, высота потолка 5,5. Отопление дровяной котёл. Электричество 500 кВт. Охраняемая территория 2 га. Стоянка автотранспорта. Станочный парк: 4 сварочных поста + сварочный стол -фрезерный -сверлильный -ленточнолинейный -отрезной -трубогибы - холодная ковка с профилегубом -пост порошковой окраски + камера polarizationной окраски 4x2x2 -гильотина -ручной инструмент и приспособления. Цена аренды с оборудованием 250 рублей в месяц м2. Цена аренды этого помещения без оборудования 200 рублей в месяц м2.



Аренда помещений в ТЦ МО.
Удачное местоположение. Высокая проходимость. Транспортная доступность. Звоните сейчас!

Узнать больше



<https://www.ribri.ru/nedvizhimost/moskovskaya-oblast/mozhaysk/kommercheskaya/snyat/proizvodstvennoe-pomeshchenie/451002>

Складское помещение, 4200 м²

№ 1238785023, размещено 31 октября в 11:40  177 (+9)

630 000 Р в месяц

Без залога, комиссия 63 000 Р

 Добавить в избранное

 Добавить заметку




Показать телефон

в 958 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

АРТАМОН - недвижимость

Агентство

На Авито с июня 2014 

Контактное лицо

Менеджер

Адрес

Солнечногорск, Московская область,
Красная улица, 136

АРТАМОН - недвижимость

Компания "Артамон-недвижимость" -
Ведущее агентство недвижимости в
Солнечногорске и в Солнечногорском
районе предоставляет огромный
спектр услуг:



283 объявления агентства




Площадь: 4200 м²

Адрес: Солнечногорск, Московская область, Красная улица, 136

[Посмотреть карту](#)

50122 г.Солнечногорск ул.Красная 136, территория завода «Лепсе» сдается в аренду помещение S=4200 кв.м., высота потолков 10.5 м., все центральные коммуникации заведены и функционируют, 4 кран балки по 3 тонны, 2 заезда для большегрузного автомобиля, возможно использование под производство, склад и т.д. Имеются подсобные помещения для персонала. Возможен долгосрочный договор.

Складское помещение, 1000 м²

№ 643432956, размещено сегодня в 10:52  3294 (+16)

250 Р в месяц за м²

Залог 250 Р

 Добавить в избранное

 Добавить заметку



Показать телефон
в 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

игорь

Агентство

На Авито с января 2012

Завершено 26 объявлений



5 объявлений пользователя

Контактное лицо

Игорь

Адрес

Московская область, Наро-Фоминск,
Погодина, д.71



Площадь: 1000 м²; Класс здания: b

Адрес: Московская область, Наро-Фоминск, Погодина, д.71

[Посмотреть карту](#)

Все есть. Высота потолков 6 м канализация, Отопление, 50 киловат электричества, офис,