



**Ассоциация независимой оценки**

## **ОТЧЕТ**

**По оценке объекта оценки - недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Московская область, Ступинский район,  
п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащего на дату оценки ООО  
"РВВТ-Финанс" (ОГРН 1087746492558)**

**Дата составления Отчета: 04 июля 2017 года**

**Номер Отчета: 02/имущ-01-17**

**г. Воронеж, 2017**



## Ассоциация независимой оценки

394006, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «в», кв. 56  
ОГРН 1043600029065 дата регистрации 19.04.2004 г., ИНН 3664057994, КПП 366401001  
Расчетный счет 40702810911010110654 в Филиале «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва,  
Корсчет 30101810045250000058, БИК 044525058  
Тел. 8 (473) 233-39-26, сот. +7920-214-74-83  
www.ano36.ru , e-mail: optium36@yandex.ru

«04» июля 2017 года

Настоящее письмо на 2 листах подготовлено специалистом-оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки» на основании прилагаемого Отчета № 02/имущ-01-17 от 04 июля 2017 года об оценке рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащего на дату оценки ООО "РВВТ-Финанс" (далее – Отчет об оценке).

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями), Гражданским кодексом Российской Федерации, ч. 1 от 30.11.1994г. № 51-ФЗ; Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами минэкономразвития РФ № 256 (ФСО 1), № 255 (ФСО 2), № 254 (ФСО 3) от 20.05.2015 года, № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 года, стандартами саморегулируемой организации – НП СРО «Межрегиональный союз оценщиков».

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

**87 534 845,00 руб. (Восемьдесят семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи восемьсот сорок пять рублей), в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Литер	Итоговая стоимость, без НДС, руб.
1	Артезианская скважина	A12	10 637,00
2	Артезианская скважина	A22	10 637,00
3	Весовая	A12	676 727,00
4	Весы автомобильные	-	152 330,00
5	Водонапорная башня	A20	316 812,00
6	Ворота	N	39 625,00
7	Контора	A	1 142 936,00
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	-	966 985,00
9	Металлическая противопожарная дверь	-	10 983,00
10	Навес над теплогенератором	A18	270 596,00
11	Насосная станция	-	2 939 440,00
12	Ограждение	-	89 600,00
13	Одноэтажное сооружение	-	731 271,00
14	Периметральное электроосвещение	-	222 712,00
15	Сети водопроводные	-	516 710,00
16	Сети канализационные	-	548 606,00
17	Трансформаторная подстанция	A24	616 947,00
18	Цех	A1	11 094 757,00
19	Цех	A10	9 670 792,00
20	Цех производства пряников	A2	15 037 092,00
21	Чесальное отделение	-	5 662 304,00
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	-	19 831,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 2

23	Офисное помещение	-	11 185 213,00
24	Гостевой домик	-	827 081,00
25	Новый склад	-	15 462 649,00
26	Асфальтовое покрытие	-	264 962,00
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	-	9 046 610,00

Обращаю Ваше внимание, что данное письмо не является Отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

В соответствии с основными принципами оценки собственности, Оценщик является полностью независимым от администрации и владельцев указанного имущества. Размер вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки.

Без письменного согласия Оценщика настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в Отчете.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов проведенного анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию Отчете об оценке.

Благодарю за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением,

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки»



## ОГЛАВЛЕНИЕ

А) Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	6
а) Объект оценки.....	6
1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)* -.....	6
2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -.....	7
3) Имущественные права на объект оценки -.....	10
б) Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.....	10
в) Цель оценки.....	10
г) Предполагаемое использование результатов оценки.....	11
д) Вид стоимости.....	11
е) Дата оценки.....	11
ж) Допущения, на которых должна основываться оценка.....	11
з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.....	14
Б) Применяемые стандарты оценки.....	15
а) Информация о применяемых стандартах оценки.....	15
б) стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	16
в) Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости.....	16
В) Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	17
а) Общие понятия и определения.....	17
б) Ограничения и пределы применения полученного результата.....	18
в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения).....	19
Г) Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	20
а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	20
б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	20
в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	20
г) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
д) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	21
Д) Основные факты и выводы.....	22
а) Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки.....	22
б) Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	22
в) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	23
г) Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	24
д) Ограничения и пределы применения полученного результата.....	24
Е) Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).....	25
Сведения о результатах осмотра объекта оценки.....	25
а) Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.....	26
в) Информация о текущем использовании объекта оценки.....	29
г) Анализ наиболее эффективного использования.....	29
д) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	33
Ж) Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	35

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 4

а) Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки.....	37
1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	39
2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	45
Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона за I квартал 2017 года.....	45
3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	48
4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	50
б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	50
в) Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также, при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	53
Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе.....	56
г) Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	57
д) Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	57
3) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	58
а) Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	58
б) Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	58
в) Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	61
1) Затратный подход.....	61
2) Сравнительный подход.....	78
3) Доходный подход.....	87
И) Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.....	88
Приложения к отчету.....	93
Приложение № 1: копии документов Оценщика и прочих документов.....	93
Приложение № 2: Фото объекта оценки.....	100
Приложение № 3: Объекты-аналоги.....	107
Приложение № 4: копии документов, предоставленных Заказчиком.....	113



## Ассоциация независимой оценки

394006, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «в», кв. 56  
ОГРН 1043600029065 дата регистрации 19.04.2004 г., ИНН 3664057994, КПП 366401001  
Расчетный счет 40702810911010110654 в Филиале «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва,  
Корсчет 30101810045250000058, БИК 044525058  
Тел. 8 (473) 233-39-26, сот. +7920-214-74-83  
www.ano36.ru, e-mail: optium36@yandex.ru

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА – 04 ИЮЛЯ 2017 ГОДА**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА – 02/имущ-01-17**

### **А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

#### **а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащее на дату оценки ООО "РВВТ-Финанс".

#### **1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)\* –**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Назначение	Литер	Площадь, кв.м.	Год ввода в эксплуатацию	Номер инвентарный №	Фактическое наличие	
							количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	Артезианская скважина	Нежилое	A12	13,30	1979	13	1	82 535,60
2	Артезианская скважина	Нежилое	A22	17,30	1979	14	1	95 618,64
3	Весовая	Нежилое	A12	58,50	1979	8	1	210 689,83
4	Весы автомобильные	Нежилое	-	-	1994	24	1	1 200,04
5	Водонапорная башня	Нежилое	A20	1,30	1979	12	1	57 411,02
6	Ворота	Нежилое	N	50,90	1979	15	1	36 168,64
7	Контора	Нежилое	A	82,30	1979	1	1	343 258,47
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	Нежилое	-	-	2011	70	1	2 155 725,57
9	Металлическая противопожарная дверь	Нежилое	-	-	-	27	1	26 271,19
10	Навес над теплогенератором	Нежилое	A18	150,50	1979	10	1	69 636,44
11	Насосная станция	Нежилое	-	234,00	1994	17	1	209 739,18
12	Ограждение	Нежилое	-	-	1991	20	1	41 548,57
13	Одноэтажное сооружение	Нежилое	-	84,50	1994	16	1	30 920,50

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 6

14	Периметральное электроосвещение	Нежилое	-	900,00	-	71	1	605 651,66
15	Сети водопроводные	Нежилое	-	810,00	1994	22	1	32 319,33
16	Сети канализационные	Нежилое	-	860,00	1994	21	1	35 952,15
17	Трансформаторная подстанция	Нежилое	A24	44,60	1979	9	1	269 330,51
18	Цех	Нежилое	A1	1635,80	1979	2	1	1 441 820,34
19	Цех	Нежилое	A10	1946,90	1979	6	1	2 941 764,41
20	Цех производства пряников	Нежилое	A2	1559,60	1979	3	1	2 851 690,68
21	Чесальное отделение	Нежилое	-	611,00	1994	18	1	15 504,25
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	Нежилое	-	-	1991	19	1	8 944,14
23	Офисное помещение	Нежилое	-	1106,00	-	-	1	-
24	Гостевой домик	Нежилое	-	48,00	-	-	1	-
25	Новый склад	Нежилое	-	1421,50	-	-	1	-
26	Асфальтовое покрытие	Нежилое	-	2000,00	-	-	1	-
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	Нежилое	-	35000,00	-	-	1	-
ИТОГО								11 563 701,16

**2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащее на дату оценки ООО "РВВТ-Финанс".

**Общие сведения о земельном участке**

<b>Общие сведения о земельном участке</b>	Место расположения	Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а
	Кадастровый номер	50:33:0000000:249
	Общая площадь (кв. м.)	35 000,00
<b>Имущественные права на земельный участок:</b>	Правообладатель на дату оценки	ООО "РВВТ-Финанс"
	Собственник на дату оценки	Государство в лице Комитета по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района
	(на дату составления Отчета):	Государство в лице Комитета по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района
	Сведения о регистрации прав (на дату составления Отчета)	Сведения отсутствуют (в краткосрочной аренде ООО "РВВТ-Финанс")
<b>Прочие сведения, идентифицирующие объект оценки:</b>	Сведения об обременениях	Сведения отсутствуют (в краткосрочной аренде ООО "РВВТ-Финанс")
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под размещение предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств
	Фактическое использование	Соответствует разрешенному

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 7

<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица</b>	Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района, ОГРН 1035009151880, ИНН/КПП 5045003233/ 504501001, адрес: Российская Федерация, 142800, Московская обл, Ступинский р-н, Ступино г, Андропова, 43а/2, тел.: +7 (496) 644-20-37, stupino@mosreg.ru
<b>Сведения о балансовой стоимости объекта оценки</b>	Сведения отсутствуют

### Общие сведения об объектах капитального строительства

№ п/п	Общие сведения об объекте капитального строительства				Технические характеристики объекта капитального строительства				
	Наименование объекта оценки	Функциональное назначение	Литеры	Год постройки (приобретения)	Количество этажей	Дата последнего капремонта (реконструкции)	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	Длина, м.
1	Артезианская скважина	Нежилое	A12	1979	1	Данные отсутствуют	13,30	48,00	-
2	Артезианская скважина	Нежилое	A22	1979	1	Данные отсутствуют	17,30	61,00	-
3	Весовая	Нежилое	A12	1979	1	Данные отсутствуют	58,50	253,00	-
4	Весы автомобильные	Нежилое	-	1994	1	Данные отсутствуют	-	-	-
5	Водонапорная башня	Нежилое	A20	1979	1	Данные отсутствуют	1,30	16,00	-
6	Ворота	Нежилое	N	1979	-	Данные отсутствуют	50,90	-	-
7	Контора	Нежилое	A	1979	1	Данные отсутствуют	82,30	394,00	-
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	Нежилое	-	2011	1	Данные отсутствуют	-	-	-
9	Металлическая противопожарная дверь	Нежилое	-	-	-	Данные отсутствуют	-	-	-
10	Навес над теплогенератором	Нежилое	A18	1979	1	Данные отсутствуют	150,50	1 080,00	-
11	Насосная станция	Нежилое	-	1994	2	Данные отсутствуют	234,00	702,00	-
12	Ограждение	Нежилое	-	1991	-	Данные отсутствуют	-	-	900,00
13	Одноэтажное сооружение	Нежилое	-	1994	1	Данные отсутствуют	84,50	253,50	-
14	Периметральное электроосвещение	Нежилое	-	-	-	Данные отсутствуют	-	-	900,00
15	Сети водопроводные	Нежилое	-	1994	-	Данные отсутствуют	-	-	810,00
16	Сети канализационные	Нежилое	-	1994	-	Данные отсутствуют	-	-	860,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 8



	нные								
17	Трансформаторная подстанция	Нежилое	A24	1979	1	Данные отсутствуют	44,60	212,00	-
18	Цех	Нежилое	A1	1979	1	Данные отсутствуют	1 635,80	13 487,00	-
19	Цех	Нежилое	A 10	1979	1	Данные отсутствуют	1 946,90	11 756,00	-
20	Цех производства пряников	Нежилое	A2	1979	1	Данные отсутствуют	1 559,60	9 211,00	-
21	Чесальное отделение	Нежилое	-	1994	1	Данные отсутствуют	611,00	3 055,00	-
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	Нежилое	-	1991	1	Данные отсутствуют	-	-	-
23	Офисное помещение	Нежилое	-	-	3	Данные отсутствуют	1 106,00	3 456,00	-
24	Гостевой домик	Нежилое	-	-	1	Данные отсутствуют	48,00	216,00	-
25	Новый склад	Нежилое	-	-	1	Данные отсутствуют	1 421,50	12 793,50	-
26	Асфальтовое покрытие	Нежилое	-	-	-	Данные отсутствуют	2 000,00	-	-

Документы, содержащие характеристики объекта оценки:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А40-100862/16-95-74 от 25.07.2016 г.;
2. Договор аренды земельного участка от 29.12.2012 г.;
3. Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 27.12.2016 г.;
4. Выписка из ЕГРП №36-00-4001/5001/2016-6347 от 17.08.2016 г.;
5. Схема планировочной организации земельного участка;
6. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322003 от 22/05-2008;
7. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322018 от 22/05-2008;
8. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322006 от 22/05-2008;
9. Акт о приемке-передаче объекта основных средств № 322150 от 22/05-2008;
10. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322019 от 22/05-2008;
11. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322020 от 22/05-2008;
12. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322014 от 22/05-2008;
13. Акт о приемке-передаче объекта основных средств № 1 от 09.11.2011;
14. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322007 от 22/05-2008;
15. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322005 от 22/05-2008;
16. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322021 от 22/05-2008;
17. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322011 от 22/05-2008;
18. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 1 от 31.08.2012;
19. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322024 от 22/05-2008;
20. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322023 от 22/05-2008;
21. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322009 от 22/05-2008;
22. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322004 от 22/05-2008;
23. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322012 от 22/05-2008;
24. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322013 от 22/05-2008;
25. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322010 от 22/05-2008;
26. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322017 от 22/05-2008;
27. Договор залога имущественных прав № 3/40/1-14/125-2013 от 28.11.2014 г.;
28. Договор залога имущественных прав № 3/40/1-14/125 от 14.11.2014 г.;
29. Справка о технических характеристиках (параметрах) объектов недвижимого имущества от 05.06.2017 г.;

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 9

30. Технический паспорт на цех 1946,9 кв.м. от 07.05.2007 г.;
31. Технический паспорт на контору от 07.05.2007 г.;
32. Технический паспорт на цех 1644 кв.м. от 07.05.2007 г.;
33. Технический паспорт на навес под теплогенераторы от 07.05.2007 г.;
34. Технический паспорт на водонапорную башню от 07.05.2007 г.;
35. Технические паспорта артскважины от 07.05.2007 г. – 2 шт.;
36. Технический паспорт на ворота от 07.05.2007 г.;
37. Технический паспорт на цех производства пряников от 07.05.2007 г.;
38. Технический паспорт на весовую от 07.05.2007 г.;
39. Технический паспорт на трансформаторную подстанцию от 07.05.2007 г.

### **3) Имущественные права на объект оценки -**

Право собственности.

Собственником объектов капитального строительства на дату оценки является: ООО "РВВТ-Финанс". Собственником земельного участка на дату оценки является Государство в лице Комитета по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района (в аренде ООО "РВВТ-Финанс").

Существующие ограничения и обременения объекта оценки, на дату оценки – не зарегистрировано, ипотека.

#### **Реквизиты юридического лица\***

Общество с ограниченной ответственностью "РВВТ-Финанс", ОГРН 1087746492558 от 09.04.2008 г., ИНН/КПП 7703662787 / 770301001, адрес юридического лица: 123100, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД ШМИТОВСКИЙ, 16, СТР.2.

#### **Балансовая стоимость объекта оценки\***

11 563 701,16 руб.

\* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

### **б) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>**

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки –

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.<sup>2</sup>

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются.<sup>3</sup>

### **в) ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

---

<sup>1</sup> В том числе - ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

<sup>2</sup> [http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qqvbjkg](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg)

<sup>3</sup> В соответствии с п. 7 ФСО № 7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

#### **г) ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений с целью реализации в рамках процедуры банкротства.

#### **д) Вид стоимости**

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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:

- 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.

#### **е) ДАТА ОЦЕНКИ**

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

Настоящая оценка проведена по состоянию на 05 июня 2017 года.

#### **ж) ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА**

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.

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев,

когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений

зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Оценщик не несет 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.

**При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.**

**Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.** Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

**Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.** Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

**Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.**

**При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

**При проведении оценки не учитывались обременения в отношении объектов оценки.**

**Сведения о количественно-качественных характеристиках объектов оценки получены в результате обмерных работ и по сведениям Заказчика (см. Приложения).**

**з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 02/имущ-01-17 от 31 января 2017 года. Форма отчета – письменная, электронная.

## Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### а) ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные [ФСО № 1](#), [ФСО № 2](#), [ФСО № 3](#), и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы

оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

#### **б) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) –

Федеральные стандарты оценки, поименованные в п. «Б», п.п. «а»;

Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

#### **в) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ**

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.



## **В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

### **а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**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: 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.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации. (редакция, действующая с 03 июля 2016 года)

**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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

**Объектом** - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

**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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Основные активы** - это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 17

**Принцип замещения** утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

**Принцип спроса и предложения** – предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Стоимость** – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **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

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

## **б) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об

- оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
  - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)**

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

**Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ),  
ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О  
ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ  
(ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "РВВТ-Финанс"
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)</b>	1087746492558
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	09.04.2008 г.
<b>Место нахождения</b>	23100, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД ШМИТОВСКИЙ, 16, СТР.2

**б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Кислов Юрий Васильевич
<b>Место нахождения оценщика (почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон)</b>	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: <a href="mailto:Optium36@yandex.ru">Optium36@yandex.ru</a> , контактный телефон +7 (920) 214-7483
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - НП СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 847 от 21 июня 2011 года)
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис ГОО № 15549 от 20.12.2016 г., выдан ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго, сроком действия с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. на сумму 3 000 000 руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С февраля 2006 года

**в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
<b>- юридический адрес</b>	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
<b>- почтовый адрес</b>	Он же
<b>- реквизиты организации</b>	ИНН 3664057994, КПП 366401001 р/сч 40702810911010110654 в Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва, к/с 30101810045250000058, БИК 044525058
<b>- ОГРН, дата присвоения</b>	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Член некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценочных организаций», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Страховой полис ГОО № 15551 от 20.12.2016 г., выдан ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго, сроком действия с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. на сумму 5 000 000 руб.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 20

**г) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

**д) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
  - Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## Д) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор 02/имущ-01-17 от 31 января 2017 года.

### б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>4</sup>

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащее на дату оценки ООО "РВВТ-Финанс".

№ п/п	Наименование объекта оценки	Назначение	Литер	Площадь, кв.м.	Год ввода в эксплуатацию	Номер инвентарный №	Фактическое наличие	
							количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	Артезианская скважина	Нежилое	A12	13,30	1979	13	1	82 535,60
2	Артезианская скважина	Нежилое	A22	17,30	1979	14	1	95 618,64
3	Весовая	Нежилое	A12	58,50	1979	8	1	210 689,83
4	Весы автомобильные	Нежилое	-	-	1994	24	1	1 200,04
5	Водонапорная башня	Нежилое	A20	1,30	1979	12	1	57 411,02
6	Ворота	Нежилое	N	50,90	1979	15	1	36 168,64
7	Контора	Нежилое	A	82,30	1979	1	1	343 258,47
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	Нежилое	-	-	2011	70	1	2 155 725,57
9	Металлическая противопожарная дверь	Нежилое	-	-	-	27	1	26 271,19
10	Навес над теплогенератором	Нежилое	A18	150,50	1979	10	1	69 636,44
11	Насосная станция	Нежилое	-	234,00	1994	17	1	209 739,18
12	Ограждение	Нежилое	-	-	1991	20	1	41 548,57
13	Одноэтажное сооружение	Нежилое	-	84,50	1994	16	1	30 920,50
14	Периметральное электроосвещение	Нежилое	-	900,00	-	71	1	605 651,66
15	Сети водопроводные	Нежилое	-	810,00	1994	22	1	32 319,33
16	Сети канализационные	Нежилое	-	860,00	1994	21	1	35 952,15
17	Трансформаторная подстанция	Нежилое	A24	44,60	1979	9	1	269 330,51
18	Цех	Нежилое	A1	1635,80	1979	2	1	1 441 820,34

<sup>4</sup> В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.»

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 22

19	Цех	Нежилое	A10	1946,90	1979	6	1	2 941 764,41
20	Цех производства пряников	Нежилое	A2	1559,60	1979	3	1	2 851 690,68
21	Чесальное отделение	Нежилое	-	611,00	1994	18	1	15 504,25
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	Нежилое	-	-	1991	19	1	8 944,14
23	Офисное помещение	Нежилое	-	1106,00	-	-	1	-
24	Гостевой домик	Нежилое	-	48,00	-	-	1	-
25	Новый склад	Нежилое	-	1421,50	-	-	1	-
26	Асфальтовое покрытие	Нежилое	-	2000,00	-	-	1	-
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	Нежилое	-	35000,00	-	-	1	-
	<b>ИТОГО</b>							<b>11 563 701,16</b>

**в) РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Литер	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, без НДС, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без НДС, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, без НДС, руб.
1	Артезианская скважина	A12	10 637,00	Не применен	Не применен
2	Артезианская скважина	A22	10 637,00	Не применен	Не применен
3	Весовая	A12	676 727,00	Не применен	Не применен
4	Весы автомобильные	-	152 330,00	Не применен	Не применен
5	Водонапорная башня	A20	316 812,00	Не применен	Не применен
6	Ворота	N	39 625,00	Не применен	Не применен
7	Контора	A	1 142 936,00	Не применен	Не применен
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	-	966 985,00	Не применен	Не применен
9	Металлическая противопожарная дверь	-	10 983,00	Не применен	Не применен
10	Навес над теплогенератором	A18	270 596,00	Не применен	Не применен
11	Насосная станция	-	2 939 440,00	Не применен	Не применен
12	Ограждение	-	89 600,00	Не применен	Не применен
13	Одноэтажное сооружение	-	731 271,00	Не применен	Не применен
14	Периметральное электроосвещение	-	222 712,00	Не применен	Не применен
15	Сети водопроводные	-	516 710,00	Не применен	Не применен
16	Сети канализационные	-	548 606,00	Не применен	Не применен
17	Трансформаторная подстанция	A24	616 947,00	Не применен	Не применен
18	Цех	A1	11 094 757,00	Не применен	Не применен
19	Цех	A10	9 670 792,00	Не применен	Не применен
20	Цех производства пряников	A2	15 037 092,00	Не применен	Не применен
21	Чесальное отделение	-	5 662 304,00	Не применен	Не применен
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	-	19 831,00	Не применен	Не применен
23	Офисное помещение	-	11 185 213,00	Не применен	Не применен
24	Гостевой домик	-	827 081,00	Не применен	Не применен
25	Новый склад	-	15 462 649,00	Не применен	Не применен
26	Асфальтовое покрытие	-	264 962,00	Не применен	Не применен
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	-	Не применен	9 046 610,00	Не применен

Методы доходного подхода не использованы – обоснованный отказ.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 23

#### г) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет (без учета НДС) –

**87 534 845,00 руб. (Восемьдесят семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи восемьсот сорок пять рублей), в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Литер	Итоговая стоимость, без НДС, руб.
1	Артезианская скважина	A12	10 637,00
2	Артезианская скважина	A22	10 637,00
3	Весовая	A12	676 727,00
4	Весы автомобильные	-	152 330,00
5	Водонапорная башня	A20	316 812,00
6	Ворота	N	39 625,00
7	Контора	A	1 142 936,00
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	-	966 985,00
9	Металлическая противопожарная дверь	-	10 983,00
10	Навес над теплогенератором	A18	270 596,00
11	Насосная станция	-	2 939 440,00
12	Ограждение	-	89 600,00
13	Одноэтажное сооружение	-	731 271,00
14	Периметральное электроосвещение	-	222 712,00
15	Сети водопроводные	-	516 710,00
16	Сети канализационные	-	548 606,00
17	Трансформаторная подстанция	A24	616 947,00
18	Цех	A1	11 094 757,00
19	Цех	A10	9 670 792,00
20	Цех производства пряников	A2	15 037 092,00
21	Чесальное отделение	-	5 662 304,00
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	-	19 831,00
23	Офисное помещение	-	11 185 213,00
24	Гостевой домик	-	827 081,00
25	Новый склад	-	15 462 649,00
26	Асфальтовое покрытие	-	264 962,00
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	-	9 046 610,00

#### д) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 24



**Е) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)**

**СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>5</sup>**

Осмотр объекта оценки проведен 31 января 2017 года. Фото объекта оценки – см. Приложения.

**а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащее на дату оценки ООО "РВВТ-Финанс".

№ п/п	Наименование объекта оценки	Назначение	Литер	Площадь, кв.м.	Год ввода в эксплуатацию	Номер инвентарный №	Фактическое наличие	
							количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	Артезианская скважина	Нежилое	A12	13,30	1979	13	1	82 535,60
2	Артезианская скважина	Нежилое	A22	17,30	1979	14	1	95 618,64
3	Весовая	Нежилое	A12	58,50	1979	8	1	210 689,83
4	Весы автомобильные	Нежилое	-	-	1994	24	1	1 200,04
5	Водонапорная башня	Нежилое	A20	1,30	1979	12	1	57 411,02
6	Ворота	Нежилое	N	50,90	1979	15	1	36 168,64
7	Контора	Нежилое	A	82,30	1979	1	1	343 258,47
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	Нежилое	-	-	2011	70	1	2 155 725,57
9	Металлическая противопожарная дверь	Нежилое	-	-	-	27	1	26 271,19
10	Навес над теплогенератором	Нежилое	A18	150,50	1979	10	1	69 636,44
11	Насосная станция	Нежилое	-	234,00	1994	17	1	209 739,18
12	Ограждение	Нежилое	-	-	1991	20	1	41 548,57

<sup>5</sup> В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

13	Одноэтажное сооружение	Нежилое	-	84,50	1994	16	1	30 920,50
14	Периметральное электроосвещение	Нежилое	-	900,00	-	71	1	605 651,66
15	Сети водопроводные	Нежилое	-	810,00	1994	22	1	32 319,33
16	Сети канализационные	Нежилое	-	860,00	1994	21	1	35 952,15
17	Трансформаторная подстанция	Нежилое	A24	44,60	1979	9	1	269 330,51
18	Цех	Нежилое	A1	1635,80	1979	2	1	1 441 820,34
19	Цех	Нежилое	A10	1946,90	1979	6	1	2 941 764,41
20	Цех производства пряников	Нежилое	A2	1559,60	1979	3	1	2 851 690,68
21	Чесальное отделение	Нежилое	-	611,00	1994	18	1	15 504,25
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	Нежилое	-	-	1991	19	1	8 944,14
23	Офисное помещение	Нежилое	-	1106,00	-	-	1	-
24	Гостевой домик	Нежилое	-	48,00	-	-	1	-
25	Новый склад	Нежилое	-	1421,50	-	-	1	-
26	Асфальтовое покрытие	Нежилое	-	2000,00	-	-	1	-
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	Нежилое	-	35000,00	-	-	1	-
ИТОГО								11 563 701,16

### Сведения об имущественных правах на объект оценки

#### Наименование имущественного права -

Право собственности.

*Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) -*

Общество с ограниченной ответственностью "РВВТ-Финанс", ОГРН 1087746492558 от 09.04.2008 г., ИНН/КПП 7703662787 / 770301001, адрес юридического лица: 123100, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД ШМИТОВСКИЙ, 16, СТР.2.

#### **б) КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А, принадлежащее на дату оценки ООО "РВВТ-Финанс". Элементов (за исключением конструктивных объекта капитального строительства), входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеет.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 26

В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях, произошедших после даты оценки. По результатам осмотра, износ и устаревание объектов капитального строительства за период с даты оценки до даты составления Отчета вызваны условиями нормальной эксплуатации и, не оказывают существенного влияния на результаты оценки.

#### Общие сведения об объектах капитального строительства

№ п/п	Общие сведения об объекте капитального строительства				Технические характеристики объекта капитального строительства				
	Наименование объекта оценки	Функциональное назначение	Литеры	Год постройки (приобретения)	Количество этажей	Дата последнего капремонта (реконструкции)	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	Длина, м.
1	Артезианская скважина	Нежилое	A12	1979	1	Данные отсутствуют	13,30	48,00	-
2	Артезианская скважина	Нежилое	A22	1979	1	Данные отсутствуют	17,30	61,00	-
3	Весовая	Нежилое	A12	1979	1	Данные отсутствуют	58,50	253,00	-
4	Весы автомобильные	Нежилое	-	1994	1	Данные отсутствуют	-	-	-
5	Водонапорная башня	Нежилое	A20	1979	1	Данные отсутствуют	1,30	16,00	-
6	Ворота	Нежилое	N	1979	-	Данные отсутствуют	50,90	-	-
7	Контора	Нежилое	A	1979	1	Данные отсутствуют	82,30	394,00	-
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	Нежилое	-	2011	1	Данные отсутствуют	-	-	-
9	Металлическая противопожарная дверь	Нежилое	-	-	-	Данные отсутствуют	-	-	-
10	Навес над теплогенератором	Нежилое	A18	1979	1	Данные отсутствуют	150,50	1 080,00	-
11	Насосная станция	Нежилое	-	1994	2	Данные отсутствуют	234,00	702,00	-
12	Ограждение	Нежилое	-	1991	-	Данные отсутствуют	-	-	900,00
13	Одноэтажное сооружение	Нежилое	-	1994	1	Данные отсутствуют	84,50	253,50	-
14	Периметральное электроосвещение	Нежилое	-	-	-	Данные отсутствуют	-	-	900,00
15	Сети водопроводные	Нежилое	-	1994	-	Данные отсутствуют	-	-	810,00
16	Сети канализационные	Нежилое	-	1994	-	Данные отсутствуют	-	-	860,00
17	Трансформаторная подстанция	Нежилое	A24	1979	1	Данные отсутствуют	44,60	212,00	-

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 27

18	Цех	Нежилое	A1	1979	1	Данные отсутствуют	1 635,80	13 487,00	-
19	Цех	Нежилое	A 10	1979	1	Данные отсутствуют	1 946,90	11 756,00	-
20	Цех производства пряников	Нежилое	A2	1979	1	Данные отсутствуют	1 559,60	9 211,00	-
21	Чесальное отделение	Нежилое	-	1994	1	Данные отсутствуют	611,00	3 055,00	-
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	Нежилое	-	1991	1	Данные отсутствуют	-	-	-
23	Офисное помещение	Нежилое	-	-	3	Данные отсутствуют	1 106,00	3 456,00	-
24	Гостевой домик	Нежилое	-	-	1	Данные отсутствуют	48,00	216,00	-
25	Новый склад	Нежилое	-	-	1	Данные отсутствуют	1 421,50	12 793,50	-
26	Асфальтовое покрытие	Нежилое	-	-	-	Данные отсутствуют	2 000,00	-	-

Наименование объекта оценки	Литер	Характеристики конструктивных элементов (по тех. паспорту)				
		Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы
Артезианская скважина	A12	бетонный ленточный	кирпичные	ж/б	совмещенная рулонная	цементные
Артезианская скважина	A22	бетонный ленточный	кирпичные	ж/б	совмещенная рулонная	цементные
Весовая	A12	сборные ж/б блоки	ж/б	ж/б	совмещенная рубероидная	цементные
Весы автомобильные	-	-	-	-	-	-
Водонапорная башня	A20	бетонный со смотровым колодцем	Металлические	-	-	-
Ворота	N	-	швеллер металлический с эл.прив.	-	-	-
Контора	A	бетонный ленточный	кирпичные	ж/б	шиферная	дощатые
Навес над теплогенератором	A18	сборные ж/б блоки	кирпичные	Металлические	шиферная	-
Трансформаторная подстанция	A24	сборные ж/б блоки	кирпичные	ж/б	совмещенная рубероидная	цементные
Цех	A1	бетонные столбы	Металлические	-	Металлическая	ж/б плиты
Цех	A10	Бетонные блоки	Металлические	-	Металлическая	Цементные
Цех производства пряников	A2	бетонный ленточный	кирпичные	ж/б	совмещенная рубероидная	цементные

#### Общие сведения о земельном участке

<b>Общие сведения о земельном участке</b>	Место расположения	Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а
	Кадастровый номер	50:33:0000000:249
	Общая площадь (кв. м.)	35 000,00
<b>Имущественные права на земельный участок:</b>	Правообладатель на дату оценки	ООО "РВВТ-Финанс"
	Собственник на дату оценки	Государство в лице Комитета по управлению имуществом администрации Ступинского

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

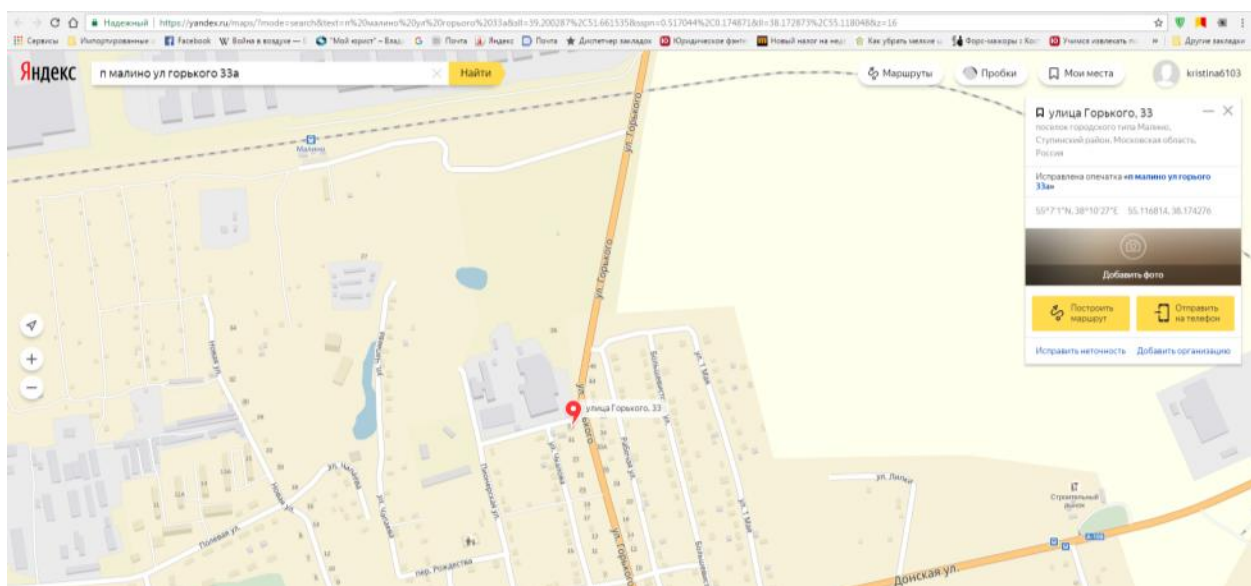
Тел. (473) 233-3926

Страница 28

		муниципального района
	(на дату составления Отчета):	Государство в лице Комитета по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района
	Сведения о регистрации прав (на дату составления Отчета)	Сведения отсутствуют (в краткосрочной аренде ООО "РВВТ-Финанс")
<b>Прочие сведения, идентифицирующие объект оценки:</b>	Сведения об обременениях	Сведения отсутствуют (в краткосрочной аренде ООО "РВВТ-Финанс")
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под размещение предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств
	Фактическое использование	Соответствует разрешенному
<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица</b>	Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района, ОГРН 1035009151880, ИНН/КПП 5045003233/ 504501001, адрес: Российская Федерация, 142800, Московская обл., Ступинский р-н, Ступино г, Андропова, 43а/2, тел.: +7 (496) 644-20-37, stupino@mosreg.ru	
<b>Сведения о балансовой стоимости объекта оценки</b>	Сведения отсутствуют	

Объект оценки находится в Московской область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, д. 33А. Ближайшее окружение – жилая, производственно-складская застройка. В шаговой доступности расположена ж/д станция «Малино» и автостанция «Малино». Подъездные пути удовлетворительные.

#### Расположение объекта оценки на карте



#### в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату составления отчета объект оценки используется по прямому назначению - в качестве основных средств, принадлежащих ООО "РВВТ-Финанс".

#### г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 29

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает «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».

При этом рыночная стоимость объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из юридически допустимых, физически возможных, финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости.

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 валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки Оценщик

во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости;

во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При анализе оптимального варианта использования объекта оценки Оценщик провел качественный анализ возможных видов его использования, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

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

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с учетом возможности изменения состава предполагаемой застройки объектами, приносящими доход, в настоящем отчете рассматривается с учетом функционального назначения и конструктивных особенностей и имеющихся ограничений в использовании.

Вариант использования объекта недвижимости имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости (разрешенного использования земельного участка);

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 30

- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости (смены разрешенного использования земельного участка).

(В настоящем отчете НЭИ рассматривается с учетом назначения объекта оценки).

#### **Юридическая допустимость:**

Согласно Земельному кодексу РФ (далее ЗК РФ) ст. 85 «В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам».

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Детализация принципа целевого использования земельного участка в черте поселений осуществляется посредством категории "разрешенное использование". Ныне действующий ГК РФ этого понятия не раскрывает, перечисляя лишь виды разрешенного использования: 1) основные; 2) условно разрешенные; 3) вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных к первым двум видам разрешенного использования (п. 1 ст. 37 ГК РФ).

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Существующая практика делового оборота допускает возможность изменения целевого назначения земельного участка, однако при строительстве возможны ограничения на строительство того или иного типа объектов недвижимости, что следует рассматривать как дополнительный

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 31

сервитут. Более того, правом изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают согласно п.4 ст. 37 ГК РФ, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Кроме того, с учетом размещения на ЗУ объектов капитального строительства, обороноспособность их ограничена законодательством в рамках Гражданского и Земельного Кодекса.

Юридическая допустимость использования объекта оценки целесообразно рассматривать с учетом разрешённого использования.

#### **Физическая осуществимость**

Физическая осуществимость использования объекта оценки предусматривает физическую возможность эксплуатации объекта недвижимости.

При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Физическая осуществимость улучшений застроенных участков ничем не ограничена. Проведенный анализ показал, что топография земельного участка, его физическая характеристика и ближайшее окружение - позволяют использовать его под размещение объектов недвижимости любого назначения (за исключением связанных с ограничениями экологического, природоохранного и т. п. характера).

Учитывая разрешенное использование объекта оценки, Оценщик полагает физически возможным использование объекта оценки в соответствии с разрешенным использованием.

#### **Финансовая осуществимость**

Из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости будут улучшения, соответствующие, с учетом физических ограничений на использование земельного участка. При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки в соответствии с целевым назначением будет иметь положительный финансовый результат.

#### **Максимальная эффективность**

Данный критерий, обуславливающий - какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости, в связи с ограничениями в проектировании и сооружении объектов и рассматривается в тесной зависимости от возможных вариантов его использования.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его как земельного участка, комплекса зданий и сооружений производственно-складского назначения.

В соответствии с ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В настоящем Отчете такой анализ выполнен с учетом необходимых для этого расчетов, проведенных в соответствующих разделах Отчета, позволяющих определить предполагаемое использование объекта оценки с учетом максимизации его продуктивности (соответствует ее

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 32



наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано, дополнительные расчеты не требуются.

**д) ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу №А40-100862/16-95-74 от 25.07.2016 г.;
2. Договор аренды земельного участка от 29.12.2012 г.;
3. Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 27.12.2016 г.;
4. Выписка из ЕГРП №36-00-4001/5001/2016-6347 от 17.08.2016 г.;
5. Схема планировочной организации земельного участка;
6. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322003 от 22/05-2008;
7. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322018 от 22/05-2008;
8. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322006 от 22/05-2008;
9. Акт о приемке-передаче объекта основных средств № 322150 от 22/05-2008;
10. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322019 от 22/05-2008;
11. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322020 от 22/05-2008;
12. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322014 от 22/05-2008;
13. Акт о приемке-передаче объекта основных средств № 1 от 09.11.2011;
14. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322007 от 22/05-2008;
15. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322005 от 22/05-2008;
16. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322021 от 22/05-2008;
17. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322011 от 22/05-2008;
18. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 1 от 31.08.2012;
19. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322024 от 22/05-2008;
20. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322023 от 22/05-2008;
21. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322009 от 22/05-2008;
22. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322004 от 22/05-2008;
23. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322012 от 22/05-2008;
24. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322013 от 22/05-2008;
25. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322010 от 22/05-2008;
26. Акт о приемке-передаче здания (сооружения) № 322017 от 22/05-2008;
27. Договор залога имущественных прав № 3/40/1-14/125-2013 от 28.11.2014 г.;
28. Договор залога имущественных прав № 3/40/1-14/125 от 14.11.2014 г.;
29. Справка о технических характеристиках (параметрах) объектов недвижимого имущества от 05.06.2017 г.;
30. Технический паспорт на цех 1946,9 кв.м. от 07.05.2007 г.;
31. Технический паспорт на контору от 07.05.2007 г.;
32. Технический паспорт на цех 1644 кв.м. от 07.05.2007 г.;
33. Технический паспорт на навес под теплогенераторы от 07.05.2007 г.;
34. Технический паспорт на водонапорную башню от 07.05.2007 г.;
35. Технические паспорта артскважины от 07.05.2007 г. – 2 шт.;
36. Технический паспорт на ворота от 07.05.2007 г.;
37. Технический паспорт на цех производства пряников от 07.05.2007 г.;
38. Технический паспорт на весовую от 07.05.2007 г.;

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 33

39. Технический паспорт на трансформаторную подстанцию от 07.05.2007 г.

**ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ДОСТАТОЧНА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ И ДОСТОВЕРНА С УЧЕТОМ ДОПУЩЕНИЙ И ОГРАНИЧИВАЮЩИХ УСЛОВИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ. У ОЦЕНЩИКА НЕТ ОСНОВАНИЙ СЧИТАТЬ ИНАЧЕ**

**Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)<sup>6</sup>**

Общество с ограниченной ответственностью "РВВТ-Финанс", ОГРН 1087746492558 от 09.04.2008 г., ИНН/КПП 7703662787 / 770301001, адрес юридического лица: 123100, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД ШМИТОВСКИЙ, 16, СТР.2.

Балансовая стоимость объекта оценки - 11 563 701,16 руб.

---

<sup>6</sup> Для юридических лиц

## Ж) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

### Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров<sup>7</sup>

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизированность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансированно	Колеблется между сбалансированностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

### Особенности объекта недвижимости как товара

**Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости.** В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

<sup>7</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

**Слабые взаимозаменяемость и стандартизованность объектов недвижимости.** Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

**Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья).** Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

**Узость рынка.** В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

**Локализованность рынка.** В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.

Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

**Дифференцированность рынка.** Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

**Сегментированность рынка.** Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, учитываемые для сегментации рынка по:

- **использованию** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;
- **географическому фактору** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;
- **цене** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;
- **качеству товара** — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Д, хотя оба находятся в одном районе города;

- **инвестиционной мотивации** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;

- **типу прав собственника** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

**Персонализированность рынка.** Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонализированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

**Специфичность информации на рынках недвижимости.** Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

**Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью.** В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

**Флуктуации** рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

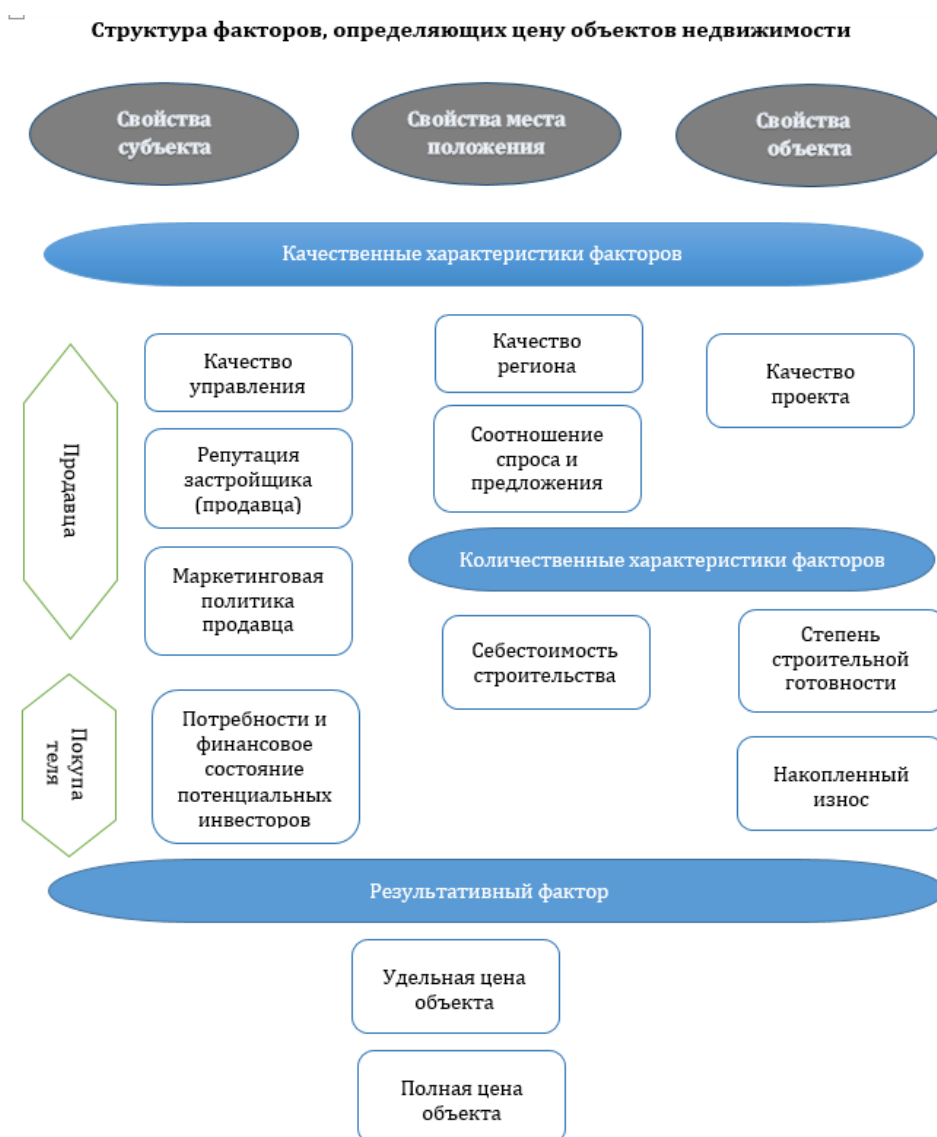
#### **а) ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «*качество местоположения объекта (качество региона)*».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

### **1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.<sup>9</sup>

По данным [www.ereport.ru](http://www.ereport.ru) на дату оценки ожидается, что в 2017 году глобальная экономика вырастет на 3,5%, говорится в докладе Международного валютного фонда (МВФ) «Перспективы развития мировой экономики».

Это значение выше предыдущей оценки 3,4 процента, так как банк сослался на «оживающие финансовые рынки и долгожданное циклическое восстановление производства и торговли» и сохранил неизменный прогноз роста мировой экономики в 2018 году на уровне 3,6 процента.

Тем не менее, по-прежнему существуют риски в отношении мировой экономики по причине низкого роста производительности труда, высокого неравенства в доходах, политики на внутренних рынках в странах с развитой экономикой, а также повышения ставок Федеральной резервной системой США быстрее, чем ожидалось.

Ожидания для экономики США остались неизменными - 2,3 процента в 2017 году и 2,5 процента в следующем году, но МВФ пересмотрел свои прогнозы по большинству стран.

По оценкам, Еврозона вырастет на 1,7 процента в 2017 году вместо 1,6 процента, в то время как рост в Германии, Франции и Италии пересмотрен вверх на 0,1 пункта до 1,6 процента, 1,4 процента и 0,8 процента, соответственно. Ожидается, что в этом году ВВП Великобритании вырастет на 2,0 процента вместо 1,5 процентов.

Прогноз для Японии был пересмотрен с 0,4 до 1,2 процента. Ожидается, что в этом году российская экономика вырастет на 1,4 процента вместо 1,1 процента, тогда как для Китая прогноз был увеличен до 6,6 процента по сравнению с 6,5 процента.

Ожидается, что экономика Турции сократится до 2,5 процентов с 2,9 процента, но прогноз для страны в 2018 году не изменился и составляет 3,3 процента.

Экономическое положение Турции "омрачено повышенной политической неопределенностью, проблемами безопасности и растущим бременем задолженности в иностранной валюте, вызванной обесцениванием лиры", - сообщил МВФ.

МВФ также предупреждает о встречных ветрах, которые могут привести к пересмотру в сторону понижения прогнозов фонда для мировой экономики. Организация подчеркивает возможность протекционизма и то, что в докладе называет «торговой войной».

---

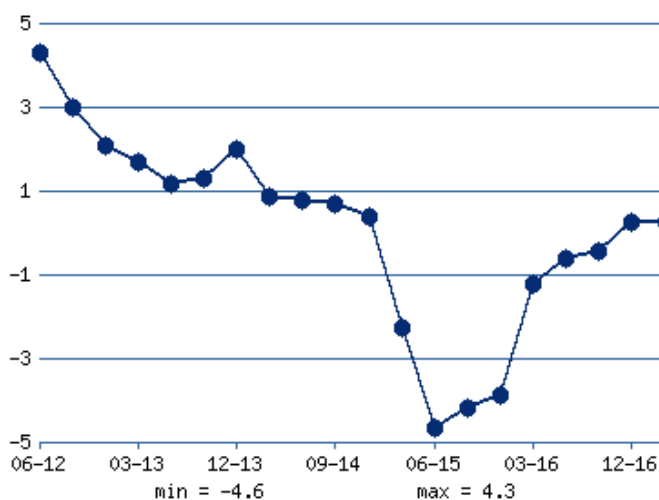
<sup>9</sup> <http://www.ereport.ru/>

Однако преобладающий тон доклада более радужный, чем это было в течение некоторого времени. В течение большей части периода, прошедшего после финансового кризиса 2008 года, МВФ был обеспокоен тем, что восстановление не дало импульса.

### Экономика России

В первом квартале российская экономика выросла примерно на 0,2-0,4 процента, сообщил Центральный банк РФ, так как потребительский спрос увеличился, а капитальные вложения выросли. Центральный банк также заявил, что ожидается, что валовой внутренний продукт вырастет примерно на 0,3-0,5 процента во втором квартале по сравнению с первым с учетом сезонных колебаний.

Темпы роста ВВП России,  
% к аналогичному кварталу предыдущего года



Источник - Росстат

### Другие показатели экономики России

В марте 2017 года промышленное производство России увеличилось на 0,8 процента по сравнению с предыдущим месяцем, оправившись от 2,3-процентного падения в предыдущем месяце, но не достигнув ожиданий рынка - 1,2 процента. Резко возросли объемы производства в обрабатывающей промышленности (1 процент от -5,1 процента в феврале) и распределения воды, сточных вод (3,4 процента от -19,3 процента). Кроме того, производство и распределение электроэнергии и газа выросли на 0,4 процента (с 2,7 процента в феврале), а объем добычи увеличился на 0,2 процента (после того, как в феврале не наблюдалось роста). По сравнению с предыдущим месяцем промышленное производство подскочило на 12,7 процента, после падения на 0,6 процента в феврале.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 40,3 процента до \$10,17 млрд. в феврале 2017 года с \$7,2 млрд. в том же месяце годом ранее и незначительно ниже ожиданий рынка в размере \$10,5 млрд. Экспорт подскочил на 28 процентов до \$25,75 млрд., а импорт вырос на 21,1 процента до \$15,58 млрд.

Потребительские цены в России в марте 2017 года выросли на 4,3 процента в годовом исчислении, снизившись с 4,6 процента в предыдущем месяце и в соответствии с ожиданиями рынка. Это был самый низкий уровень инфляции с июня 2012 года, поскольку более медленными темпами росли цены на продовольствие (3,1 процента по сравнению с 3,3 процента в феврале); одежду и обувь (6,1 процента от 6,6 процента); транспорт (5,2 процента от 6,1 процента); предметы интерьера и бытовую технику (3,3 процента от 3,9 процента) и алкогольные напитки и табачные изделия (7,6 процента от 8 процентов). В месячном выражении цены выросли на 0,1 процента, после повышения на 0,2 процента в феврале.



Уровень безработицы в России снизился до 5,4 процента в марте 2017 года с 5,6 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 5,6 процента. Число безработных уменьшилось на 117 тыс. до 4,109 млн. человек, а число экономически активных людей сократилось на 200 тыс. человек и составило 75,9 млн. человек, что составляет 52 процента от общей численности населения.<sup>10</sup>

**Социальные факторы** определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

**Цель и объекты анализа социальных факторов:**

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальны факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

Наряду с вышеуказанными факторами, оказывающих влияние на стоимость недвижимости одним из основных пенообразующих факторов является регион, в котором расположен объект оценки.

**Москóвская óбласть** (неофициально *Подмосковье*) — 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. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. **Экология.** Экологическая ситуация в Московской области тяжёлая; загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области. Наибольшую экологическую опасность представляют сточные воды промышленных и животноводческих предприятий; выбросы предприятий энергетики (Каширской и Шатурской ГРЭС и др.); базы захоронения бытовых и промышленных отходов (в ближайших к столице районах) —

<sup>10</sup> <http://www.ereport.ru/reviews/rev201704.htm>

например, крупнейшая в Европе Тимоховская свалка; стареющие военные и особенно аэродромные топливозапасники и топливопроводы; хранилище ядерных отходов (в Сергиево-Посадском районе). Стихийная свалка в Салтыковском лесу. Наблюдения в 2007 году показали, что наиболее высокий уровень атмосферного загрязнения отмечается в Воскресенске, Клину, повышенный — в Дзержинском, Коломне, Мытищах, Подольске, Серпухове, Щёлкове и Электростали, низкий — в Приокско-Террасном биосферном заповеднике. Специфическими примесями, вносящими существенный вклад в общий фон атмосферного загрязнения, являются: для Москвы — формальдегид и фенол, для Воскресенска — аммиак и фторид водорода, для Клина, Коломны, Мытищ и Подольска — формальдегид, Серпухова — фенол. По выбросам загрязняющих веществ в атмосферный воздух, отходящих от твёрдых источников (2010—205 тыс. т), область с начала 2000-х годов занимает второе место по Центральному федеральному округу (после Липецкой области). Наибольшее загрязнение поверхностных вод отмечено в центре и на востоке области, особенно сильно загрязнены реки Москва, Ока, Клязьма. По объёму сброса загрязнённых сточных вод в поверхностные водные объекты Московская область стабильно занимает второе место в ЦФО после Москвы (1990—770 млн м<sup>3</sup>, 2010—1309 млн м<sup>3</sup>). Почвы Московской области сильно загрязнены минеральными удобрениями и ядохимикатами, а также бытовыми и производственными отходами, мусором. Особенно велика степень загрязнения почв в пригородной зоне Москвы, а также на востоке (в Орехово-Зуевском и Ногинском районах) и юго-востоке области (в Воскресенском районе). На территории Московской области размещается большой объём твёрдых бытовых отходов (ТБО). За год на полигонах области появляется около 10 млн тонн новых отходов (20 % всех отходов России). По оценке Министерства экономики Московской области, среднегодовой прирост объёмов образования отходов достигает 6 %. В конце 2012 года Росприроднадзор выявил в Московской области 1283 места несанкционированного размещения ТБО общей площадью 317 гектаров. С целью сокращения объёма захороняемых на полигонах отходов в Московской области вводятся современные мусоросортировочные комплексы. Одно из крупнейших экологических мероприятий, проводимых в Московской области, — обводнение торфяников. На эту программу, реализуемую с 2010 года, предполагается выделить свыше 4 млрд рублей; наибольшее число обводняемых участков располагается в Шатурском и Дмитровском районах. После 2010 года, одного из рекордных по количеству торфяных пожаров (тогда в Московской области было зарегистрировано 1318 торфяных пожаров, охвативших площадь в 1276 га), в области реализован большой комплекс профилактических и противопожарных мероприятий. **Население.** Численность населения области по данным Росстата составляет 7 318 647 чел. (2016). Плотность населения — 164,91 чел./км<sup>2</sup> (2016). **Экономика.** Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП(2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей. Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом. **Промышленность.** По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). В Московской области развиты машиностроение и металлообработка.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 42

Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла). На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие). Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей. Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д. Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края). Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е). Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов. Развита художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилкок»). **Энергетика.** Московская энергосистема является частью Объединённой энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области. Ключевые особенности Московской энергосистемы — жёсткая экологическая политика, высокая концентрация генерирующих мощностей на небольшой площади, преобладание в структуре генерирующих мощностей тепловых электростанций (свыше 80 %). Общая установленная мощностей электростанций области в 2010 году составляла 8,3 млн кВт•ч. Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (1910 МВт), Шатурская ГРЭС (1500 МВт), Дзержинская ТЭЦ № 22 (1300 МВт), ТЭЦ-27 (1060 МВт), пиковые Загорская ГАЭС (1200 МВт) и Электрогорская ГРЭС (623 МВт), а также несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт. Несмотря на большие абсолютные показатели производства электроэнергии, область является импортёром электроэнергии: производство составляло в 2010 году 30,1 млрд кВт•ч, потребление

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 43

значительно его превышало (45,4 млрд кВт•ч); в структуре потребления основными потребителями являются обрабатывающие производства и население. **Сельское хозяйство.** На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки. **Транспорт.** Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области. Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

**Ступинский район** — муниципальное образование на юге Московской области России. Административный центр — город Ступино. **География.** Площадь района составляет 1690 км<sup>2</sup>. Район граничит с Серпуховским муниципальным районом, Чеховским, Домодедовским, Раменским, Воскресенским, Коломенским, Озёрским и Каширским районами Московской области. Основные реки — Ока, Каширка, Лопасня, Городенка, Северка. **Население.** Население района — 119,4 тыс. человек, в том числе в городских условиях проживают 103,7 тыс. человек. На территории Ступинского муниципального района находятся один город (Ступино), 3 посёлка городского типа (Жилёво, Малино, Михнево), 250 сельских населённых пунктов.

**Малино** — посёлок городского типа в Ступинском районе Московской области России; крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Малино». Население — 4,1 тыс. человек (2010 год). Расположен в 88 км к юго-востоку от Москвы, в среднем течении реки Городенка. Железнодорожная станция Большого кольца МЖД Малино.

Действуют следующие предприятия: завод керамического гранита ООО «Керама Марацци», ООО «Объединённые керамические заводы», ЗАО «Малино», Малинский РМЗ, ООО «Ювеста-плюс», ОАО «Гиместр», ОАО «Сотком» ОАО «Капарол» и др. В окрестностях ведёт деятельность агрохолдинг ОАО «Малино» (выращивание картофеля и овощей).

Малая часть населения проживает в благоустроенных многоэтажных домах. Имеется развитая социальная инфраструктура. Работают две АЗС, автобусная станция, около десятка магазинов. К юго-западу от посёлка находится военный аэродром Малино. В посёлке действуют: одна общеобразовательная школа, поликлиника.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Малино\\_\(Московская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Малино_(Московская_область))

К одной из групп внутренних факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки относятся факторы, характеризующие свойства объекта недвижимости, такие как - место расположения участка с застройкой в черте населенного пункта, физические характеристики и размер участка, физические характеристики и размер состава застройки.

## **2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

### **ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА**

В I квартале 2017 года девелоперская активность приобрела затухающий характер. Девелоперы и собственники в основном решают задачи наполнения действующих объектов и уделяют ограниченное внимание новым проектам.

Спрос пока находится на одном из самых низких среднеквартальных уровней за последние 3 года (превышает только показатель II квартала 2016 года). Однако наблюдаемый спад может быть связан с повышенной активностью арендаторов во втором полугодии 2016, и до конца года эксперты S.A. Ricci ожидают увидеть восстановление спроса.

В I квартале 2017 года можно было наблюдать снижение средней сделки до 7 000 кв.м (12 000 кв.м по итогам 2016 года) и перераспределение спроса от крупных лотов (более 10 000 кв.м) в пользу средних – от 5 000 до 10 000 кв.м. Доля последних увеличилась в I квартале 2017 года до 40% (только 30% по итогам 2016). Доля сделок с лотами крупнее 10 000 кв.м снизилась до 24% по итогам отчетного периода (31% в 2016 году).

Дмитрий Герастовский, директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci, комментирует: «Девелоперская активность в начале 2017 года, как и ожидалось, осталась на низком уровне. Вместе с тем незначительно снизился уровень спроса, что скорее объясняется высокой активностью арендаторов и покупателей во втором полугодии 2016 года. В I квартале арендаторы и покупатели активно рассматривали новые объекты, и мы ожидаем воплощение этого интереса в сделки в ближайшие месяцы. Рынок по-прежнему находится на «дне»: цены остаются низкими, но стабильными, чем арендаторы и покупатели стремятся воспользоваться и выбрать хорошие объекты по привлекательным коммерческим условиям».

В I квартале 2017 года была реализована одна, но крупнейшая в истории складского рынка инвестиционная сделка: британская компания Raven Russia покупает у скандинавского фонда ННС все его активы в Петербурге. Данная сделка оценивается в сумму 8 млрд рублей. Общая площадь приобретения составила порядка 100 000 кв.м. Кроме того, на данный момент, ведутся активные переговоры между финансовой группой «Сафмар» и Инвестиционной компанией А1 о покупке складского комплекса РНК-Чехов. За счет такой сделки компания может увеличить свой логистический портфель на 40 000 кв.м. Стоимость инвестиционной сделки может составить 1 млрд рублей. Стоит напомнить, что в аналогичном периоде 2016 года общий объем инвестиций в сегменте складской недвижимости составил порядка \$100 млн. Для сравнения, рекордный объем инвестиций в складской сегмент был в I квартале 2013 года (порядка \$4,4 млрд).

В I квартале 2017 года в эксплуатацию было введено порядка 110 000 кв.м складских площадей, что более чем в 3 раза превышает аналогичный показатель I квартала 2016 года (30 000 кв.м), однако меньше в 2 раза показателей I квартала 2015 (235 000 кв.м). Один из крупнейших складских комплексов общей площадью 56 000 кв.м был введен в г. Клин (Московская область). Однако значительная часть новых складских площадей вводится в соответствии с заключенными в 2016 году сделками. Спекулятивное предложение находится на минимальном уровне.

Структура общего предложения за I квартал не изменилась, 79% или 9,1 млн кв.м относятся к классу «А» и 21% (2,4 млн кв.м) к классу «В».

### Динамика прироста нового предложения складских площадей за 10 лет



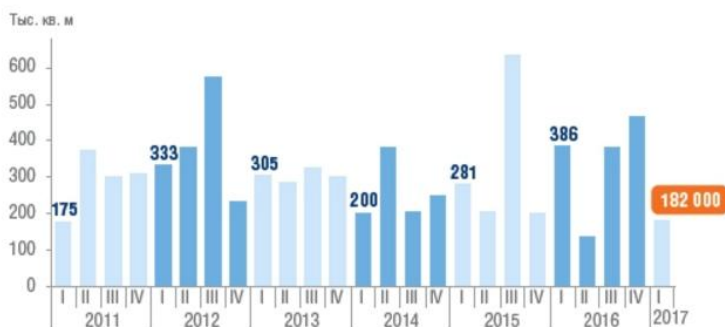
В 2017 году южное направление останется востребованным для девелоперов – порядка 52% от общего объема, что в абсолютном выражении составит 156 000 кв.м. В частности, Киевское шоссе. На данном направлении планируется ввести в эксплуатацию порядка 119 000 кв.м складских площадей (40%). Один из самых крупных складских комплексов – «Внуково II» (4 блока) общей площадью около 50 000 кв.м.

Помимо Юга Московского региона, в структуре нового предложения выделяется также Север (Ленинградское шоссе). По данному направлению планируется реализовать 104 000 кв.м, что составляет 35% от общего объема – Логопарк «Север 2» (II очередь), три блока общей площадью 50 000 кв.м.

В I квартале 2017 году общий объем новых сделок составил порядка 182 000 кв.м. Данный показатель меньше аналогичного периода 2016 года на 53% (386 000 кв.м) и находится на минимальном уровне за последние 5 лет. Только в I квартале 2011 года спрос был ниже. Стоит отметить, что в I квартале 2017 года не было ни одного договора пересогласования.

В I квартале 2017 аренда преобладала над продажей. Всего было арендовано порядка 94%, что в абсолютном выражении составляет 172 000 кв.м. В то время как продажи составили немногим более 5% от общего объема реализованных сделок.

### Динамика объема поглощения складов Московского региона



Из них в классе «А» было арендовано и куплено порядка 117 000 кв.м, а в классе «В» – 8 000 кв.м.

Доля иностранных компаний составила 31% от общего объема (56 000 кв.м). Класс «А» был востребован у иностранных компаний: на его долю пришлось 96% площадей, что составляет 51 000 кв.м в абсолютном выражении.

В I квартале 2017 года средний размер сделки составил порядка 7 000 кв.м, что меньше показателя аналогичного периода на 46% (15 000 кв.м). Усредненный размер сделки 2016 года также был выше – 11 000 кв.м.

Сейчас самыми востребованными являются складские блоки размером от 5 000 кв.м до 10 000 кв.м. Доля таких блоков составила порядка 40% в общем количестве сделок. Прирост произошел за счет более крупных лотов – только 24% сделок были совершены с помещениями крупнее 10 000 кв.м. Напомним, по итогам 2016 года на долю сделок с площадью 5-10 тысяч кв.м приходилось 30%, крупнее 10 000 кв.м – 36%.

В I квартале 2017 года структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей продолжила меняться. Доля операторов розничной торговли продолжила снижаться и составила 24% (27% по итогам 2016 года) – 43 000 кв.м. Доля дистрибьюторов осталась на прежнем уровне – 32% (57 000 кв.м). На 3 п.п выросла доля логистических операторов и составила 20%. Значительный рост продемонстрировали компании производственной сферы, чья доля составила 25% (44 000 кв.м). Напомним, в 2015 и 2016 годах их доля составляла 7% и 12%, соответственно.

Рассматривая структуру спроса по удаленности от МКАД, самым востребованным является диапазон от 10-20 км. Порядка 42 000 кв.м складских помещений было куплено и арендовано на указанной удаленности от МКАД.

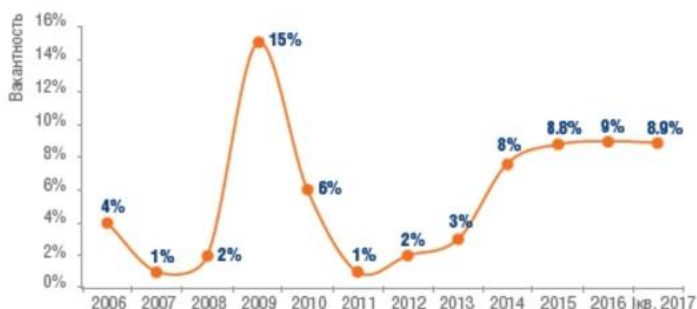
Южное и северное направления остаются самыми привлекательными для арендаторов. На долю юга пришлось порядка 29% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 51 000 кв.м. В северном направлении было арендовано 27% от общего объема (48 000 кв.м).

На Севере и Юго-востоке Московского региона были поглощены почти равные объемы площадей. При этом по сверенному направлению интерес арендаторов был сосредоточен на территориях, прилегающих к Московскому малому кольцу («Логопарк Север-2»), а по юго-восточному направлению – тяготел к МКАД (57% площадей поглощено в объектах с удаленностью до 10 км от МКАД).

Симферопольское, Новорязанское и Дмитровское шоссе были востребованными в I квартале 2017 года. В складских комплексах, расположенных вдоль Симферопольского шоссе, было реализовано порядка 34 000 кв.м (19% от общего объема). Арендаторы рассматривали Новорязанское шоссе – 25 000 кв.м (14% от общего объема). Одна из самых крупных сделок (осуществлена с участием S.A. Ricci) – компания «Все инструменты» арендовала порядка 20 000 кв.м в СК «Белая дача» (Hines). Доля сделок на Дмитровском шоссе составила 12%, что в абсолютном выражении составляет порядка 21 000 кв.м.

Уровень вакантных площадей на конец I квартала 2017 года снизился незначительно (на 0,1 п.п.) и составил 8,9%. Сейчас на рынке складской недвижимости достаточно много хороших качественных площадей (порядка 1 млн кв. м). Арендодатели предлагают выгодные условия аренды, в том числе: гибкая политика в отношении ставки аренды и различные программы лояльности (приобретение стеллажного оборудование для арендатора, например), качественные складские помещения с развитой инфраструктурой.<sup>12</sup>

Динамика уровня вакантных площадей



<sup>12</sup> <https://zдание.info/2393/2421/news/10286>

### **3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают) влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некоего "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровня научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 48



зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м<sup>2</sup> и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемого объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости. Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого

объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.<sup>13</sup>

Характер застройки земельного участка, место расположения объекта недвижимости в черте населенного пункта, позволяет сделать вывод о том, что эксплуатация объекта оценки не окажет существенного влияния на состояние окружающей среды.

#### **4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

В качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки целесообразно учитывать влияние локальных факторов, как местоположение объекта, влияние, его физические характеристики, архитектурно-строительные особенности объекта, финансово-эксплуатационные характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и учтены в соответствующих разделах Отчета, связанных с расчетом рыночной стоимости объекта оценки.

#### **б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>14</sup>**

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

---

<sup>13</sup> Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>

<sup>14</sup> Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

### Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	*
	рынок зданий и сооружений	*
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	*
	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	*
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	*
	рынок условно доходной недвижимости	*
	рынок не доходной недвижимости	*
в зависимости от типа операций	рынок аренды	*
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*
	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	
	готовые объекты;	*
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	*
В зависимости от степени представленности объектов	незавершенные объекты	
	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	*

**Примечание:** \* - для земельных участков

\*\* - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

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.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 51

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве недвижимости производственно-складского назначения, в том числе:

- в зависимости от объекта - рынок зданий и сооружений;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – производственно-складского назначения;
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов - неактивные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы с невысокой занятостью;
- Классификация объектов недвижимости по степени готовности - готовые объекты;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.

К числу факторов, существенно влияющих на оценку и функциональное зонирование территории с точки зрения различных видов функционального использования относятся :

- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижение в городе и затратам на пассажира - и грузоперевозки; локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства и рисками в зависимости от рельефа и инженерно-геологических характеристики территории;
- экологические факторы, связанные с ущербами пользователям данной территории в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненностью почв;
- инфраструктурные факторы, связанные с учетом инженерной и транспортной обеспеченности различных городских территорий;
- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

С точки зрения учета транспортной доступности, городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города - это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило характеризуются территории городской периферии. Характер расчленения городских территорий препятствиями, расположение мостов, сеть общегородских транспортных магистралей существенно влияют на стоимости земель.

Локализационные факторы, экология и престижные характеристики также оказывают на стоимость земли свое влияние как в направлении понижения - плохие инженерно - геологические условия или плохая экологическая ситуация, как, например, соседство с ТЭЦ, предприятиями химии, очистными сооружениями канализации и пр., так и повышенная - высокий престиж района, соседство с привлекательными природно - ландшафтными территориями и пр.

Относительно негативное влияние на рынок всех видов недвижимости оказал мировой финансовый кризис, который затронул все сферы коммерческой деятельности на Российских рынках. В связи с этим часть инвесторов и коммерсантов воздерживаются от каких либо действий в вопросах купли-продажи объектов недвижимости.

Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 50 до 15 000 кв. м. <sup>15</sup>

**в) ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А, ТАКЖЕ, ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определённому видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения

Неценовые Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение\*

\* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определённому видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобрести по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется

Неценовые число покупателей на рынке  
изменение потребительских предпочтений  
изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса)  
изменение потребительских ожиданий  
изменение цен на сопряженные товары

Если исходить из общеизвестной догмы, то земля - естественный, созданный самой природой базис размещения различных элементов жизнедеятельности человека. При этом именно земля занимает центральное место среди недвижимого имущества и является базовым элементом в теории

---

<sup>15</sup> Анализ проведен Оценщиком по материалам периодических изданий и сети Интернет (до даты оценки)

и практике недвижимости. В системе недвижимости объектом экономических отношений являются земельные участки, обладающие различными потребительскими свойствами, а также права на них.

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок земли может выступать как средство перераспределения земельных участков и объектов недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения. Следует сразу оговориться, что на сегодня полноценный рынок земли, в отличие от рынков другой недвижимости (жилой, загородной, офисной, складской и т.д.) только формируется, что обусловлено естественным развитием рыночных отношений в Российской Федерации.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на земельный рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. В данном случае многофункциональное назначение земли в целом усложняет рынок недвижимости. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;
2. Спрос на рынке определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Объект недвижимости, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
5. Локализация рынка, поскольку сам товар неподвижен и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;
6. Товар рынка служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;
7. Большая зависимость цены от местоположения;
8. Вступление на рынок требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

#### **Основные тенденции рынка складской и индустриальной недвижимости Московской области**

В III квартале 2016 года рынок складской недвижимости Московского региона наблюдал рекордный ввод складских площадей (325 тыс. кв. м), уступающий только показателю IV кв. 2014 года (655 тыс. кв. м). Однако, оживление связано с низкими темпами строительства и на отчетный период пришлось завершение сразу ряда проектов, инициированных еще в докризисные годы, или по давно заявленным сделкам В-Т-S. Таким образом, ввод новых площадей в III кв. оказался выше показателя за последние 12 месяцев (июль 2015 – июнь 2016).

По итогам 9 месяцев года сохраняется тренд на снижение девелоперской активности. Мы ожидаем, что по итогам года будет введено порядка 650 тыс. кв. м качественных складских площадей.

Средневзвешенные ставки уже 7 кварталов подряд остаются на стабильном уровне: помещения класса А и В предлагаются по ставке 3 900 и 3 600 руб./кв. м/год (triple net) соответственно, что свидетельствует о достижении ценового дна. Собственники складской недвижимости по-прежнему готовы к обсуждению условий аренды и часто идут на уступки арендаторам.

В III кв. 2016 г. в Московском регионе было введено рекордное для данного периода предложение за последние 5 лет – 325 тыс. кв. м складских площадей. Для сравнения, в III кв. 2015 г. в Московском регионе было введено только 80 тыс. кв. м, а в соответствующем периоде 2014 г. – 324 тыс. кв. м.



Ввод новых площадей в III кв. 2016 г. существенно скорректировал географию прироста новых складских помещений. Традиционно лидером выступает юг Московского региона: на Южном направлении прирост предложения в III кв. составил 133 тыс. кв. м (41% от объема ввода) и 25 тыс. кв. м (7%) на Юго-восточном направлении. На Севере Московского региона в III кв. 2016 г. было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей (47% от общего объема ввода в отчетном периоде).

Главными направлениями прироста нового предложения в IV кв. 2016 г. должны стать Юг, Юго-Запад – в данном направлении планируется ввести в общей сложности более 120 тыс. кв. м (СК Бережки, ЛК Сырково, СК Внуково-II). Кроме того, порядка 60 тыс. кв. м планируется ввести в Атлант Парк, расположенном на Горьковском ш. (Восточное направление).

Девелоперская активность в III кв. 2016 (325 тыс. кв. м) продемонстрировала один из самых высоких поквартальных показателей Московского рынка за последние 21 мес. и уступает только рекордному вводу складских объектов в II кв. 2015 года, когда было запущено в эксплуатацию 332 тыс. кв. м. При этом объем введенных площадей в III кв. 2016 значительно превышает ввод за последние 4 квартала: всего в период начиная с июля 2015 г. до июня 2016 г. было введено 340 тыс. кв. м, что лишь на 4% превышает показатель отчетного периода.

Объем нового предложения в III кв. 2016 в результате составил 74% от всего объема новых качественных складских площадей (класс А и В), введенных за 9 месяцев 2016 г. (437 тыс. кв. м). По итогам 9 месяцев 2015 г., совокупный объем введенных складских помещений был на 48% выше и составлял 648 тыс. кв. м, а в 2014 г. превышал более, чем в два раза (996 тыс. кв. м).

Фактический общий объем предложения в III кв. 2016 г. составил 11 195 млн. кв. м. Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона за последние 9 месяцев 2016 года увеличилось на 4,1 %.

Объем совершенных сделок в III квартале 2016 г. составил 236 тыс. кв. м, что в 3 раза меньше аналогичного показателя прошлого года (635 тыс. кв. м), который в свою очередь стал рекордным квартальным показателем по заключенным сделкам за всю историю складского рынка Московского региона. Исследуемый квартальный показатель объема совершенных сделок уступает всем показателям за III кв. в период 2011– 2016, исключая 2014 г., когда объем сделок был на 14% ниже.

Объем совершенных сделок с качественными складскими площадями в III квартале вырос относительно предыдущего квартала на 57%, однако существенно (на 40%) уступает показателю за I

кв. текущего года, который также стал рекордным: было куплено и арендовано 383 тыс. кв. м (максимальный показатель за I кв. за последние 5 лет).

z По итогам первых 9 месяцев 2016 г. совокупный объем со- вершенных сделок превышает 770 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату за первые 9 месяцев прошлого года (1,1 млн. кв. м) и лишь на 1,5% аналогичному показателю 2014 г. (781 тыс. кв. м).

Низкий уровень арендной ставки, гибкая позиция собственников и девелоперов сохраняют дисбаланс на рынке в пользу спроса, который на 65% превышает предложение. Аналогичная пропорция спроса и предложения (1 318 и 797 тыс. кв. м соответственно) наблюдалась по итогам 2015 года. В III кв. 2015 спрос превышал предложение более чем на 70%.

Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.<sup>16</sup>

#### **Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе**



Как отмечают эксперты компании Knight Frank, основными потребителями складских помещений продолжают оставаться операторы розничной торговли, однако их доля в общем объеме сделок снизилась относительно аналогичного показателя прошлого года.

Максим Загоруйко, Директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли компании Knight Frank в России и СНГ, комментирует: «Крупные торговые сети продолжают оставаться основным драйвером развития рынка складской недвижимости Москвы и всей России, формируя спрос на высококачественные комплексы большой площади. Однако того объема, который потенциально могут поглотить ведущие ритейлеры явно недостаточно для формирования устойчивого спроса на складские площади, поэтому конкуренция среди девелоперов по-прежнему сохраняется на высоком уровне, о чем свидетельствует высокий объем свободных площадей и снижающиеся ставки аренды.

Отсутствие тренда на рост арендных ставок делает спекулятивное строительство новых складских проектов экономически нерентабельным, что доказывается минимальным количеством новых спекулятивных проектов на рынке в этом году. Таким образом, свободный объем формируется за счет объектов введенных в эксплуатацию в 2014-2015 годах, а также за счет высвобождения площадей на вторичном рынке.

Мы оцениваем перспективу восстановления рынка в 2017 году как маловероятную, и, более того, в следующем году возможно дальнейшее снижение объема сделок, после крайне неплохих результатов 2015-2016 годов».<sup>17</sup>

<sup>16</sup>[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analyticsfiles/s.a\\_ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_3q\\_2016\\_rus.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analyticsfiles/s.a_ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf)



**г) АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость отсутствуют.

**д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ**

По прогнозам Colliers International, существенных изменений в структуре спроса в 2017 году не произойдет, сегмент ритейлеров и дистрибьюторов будет поглощать наибольший объем качественных складских объектов. На текущий момент мы наблюдаем интерес ряда ритейлеров к аренде блоков более 20 тыс. кв. м, в связи с чем объем сделок к концу 2017 года будет сопоставим с показателем 2016 года.

Как и в 2016 году Московский регион предлагает большой объем качественных складских площадей в существующих проектах, поэтому мы ожидаем, что основной объем сделок в 2017 году будет заключен именно в существующих складских комплексах. На фоне стабильного спроса и умеренного ввода качественных складских объектов в Московском регионе доля вакантных площадей продолжит свое снижение.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> <http://zdanie.info/2393/2421/news/9008>

<sup>18</sup> <https://zdanie.info/2393/2421/news/10030>

### 3) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### а) ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Оценщик составляет Отчет об оценке.

#### б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ<sup>19</sup>

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

При использовании **затратного подхода** оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. При оценке объекта недвижимости к полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли, а так же прибыль застройщика (предпринимательский доход). Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход требует определения трех видов износа здания: физического, функционального и износа внешнего воздействия (экономического). Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т. е. текущая стоимость строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов	Объект оценки – производственно-складская недвижимость

<sup>19</sup> П 11 ФСО № 1

капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	
Недвижимость соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. При этом, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.	В соответствии с анализом НЭИ наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его как производственно-складского. Имеется возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	Условие применения носит рекомендательный характер

Оценщиком использован затратный подход для оценки объектов капитального строительства.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ЧИСТОМ ВИДЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО УЧАСТОК ИМЕЕТ ПРИРОДНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИСКУССТВЕННЫМ СООРУЖЕНИЕМ, НЕ ТРЕБУЕТ ЗАТРАТ НА ЕГО ВОЗВЕДЕНИЕ, НЕ ПОДЛЕЖИТ ИЗНОСУ И ПРИНОСИТ ДОХОД В ВИДЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО ЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ.

**Сравнительный подход** основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 59

обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В отношении земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений <sup>20</sup>	У Оценщика имеется достаточно информации для применения методов сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка

С учетом наличия информации на открытом рынке на дату оценки о продаже аналогичных земельных участков, использование сравнительного подхода в целях настоящего отчета для расчета их стоимости целесообразно. Сравнительный подход для оценки объектов капитального строительства не применяется в связи с отсутствием на дату оценки объектов-аналогов, схожих по конструктивным характеристикам, назначению, месту расположения и т.д.

**Доходный подход** позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной	Объект способен приносить доход в качестве коммерческой недвижимости

<sup>20</sup> В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 60

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов расположенных на земельном участке без стоимости земли. Однако, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости приходятся не только на строение, но и на земельный участок. Разграничение денежных потоков приходящихся на строение в виду отсутствия проектно сметной документации, точных сведений о планах финансирования на оставшийся период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки произвести более менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производился.

## **в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1) Затратный подход**

#### РАСЧЕТ (ПВС) ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА)

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке недвижимости, является принцип замещения: осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

При определении полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов используются удельные стоимостные показатели единицы объема или площади объекта оценки в уровне сметных цен 1969 г. по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих цен; Справочником оценщика «Общественные здания 2016» и «Сооружения городской инфраструктуры 2016, (Москва, «Ко Инвест»).

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. (Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Москва, 1979г).

Для определения полной восстановительной стоимости объекта оценки использовались: сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, М. 1971г.;

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, М. 1971г.

- Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, 1994г. А.Г. Самойлов «Оценка зданий и сооружений».

Основная формула для расчета:

$$C = C_{\text{ед.изм.}} \times K_{\text{ед.изм.}} \times I_{69-84} \times I_{84-до} \times K_{\text{пр}},$$

где: C – полная восстановительная стоимость;

$S_{ед.изм.}$  – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель). Определяется по сборникам УПВС с учетом коэффициентов, учитывающих отклонение функциональных параметров оцениваемого здания от параметров здания, по которому был разработан сборник УПВС.

$K_{ед.изм.}$  – количество единиц измерения для объекта (объем, площадь, протяженность и т.д.).

$I_{69-84} = 1,17 * 1,00 = 1,17$  – индекс пересчета восстановительной стоимости из уровня цен 1969 г. в уровень цен 1984 г.

где: 1,17 – индекс перевода цен на строительные работы из уровня цен 1969 г. в уровень цен 1984 г.; 1,00 – территориальный коэффициент, учитывающий изменения сметной стоимости СМР для условий Московской области.

Для пересчета использованы индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по отраслям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение № 1, Приложение № 2 к постановлению Госстроя от 11 мая 1983 г. № 94).

$I_{84-до} = 198,78$  – индекс пересчета сметной стоимости строительства из цен 1984 г. в уровень цен на дату оценки, по ежемесячным данным, публикуемым на сайте ОЦЕНЩИК.РУ для Московской области (Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на апрель 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации);

Рекомендуемые индексы  
пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на апрель 2017 года по Федеральным округам и регионам  
Российской Федерации  
(для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			
		к элементам прямых затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6
1	Центральный федеральный округ, в среднем	20,668	12,468	6,790	10,044
		316,43	256,86	162,06	188,23
1	Балгородская область	17,730	12,879	7,384	10,005
		272,78	248,91	154,93	175,62
2	Брянская область	21,512	13,153	7,214	10,601
		265,51	225,08	153,15	171,78
3	Владимирская область	17,730	13,427	8,063	10,574
		272,78	259,50	169,17	187,25
4	Воронежская область	21,276	10,276	6,111	9,494
		316,43	251,56	158,49	185,17
5	Ивановская область	17,730	11,783	7,299	9,862
		301,88	246,26	163,83	186,79
6	Калужская область	20,803	14,798	6,281	9,851
		320,06	246,26	147,80	177,16
7	Костромская область	20,803	10,276	6,281	9,538
		298,24	256,86	154,93	179,95
8	Курочская область	18,439	10,991	6,111	9,008
		301,88	246,26	170,95	192,30
9	Липецкая область	23,167	11,235	6,111	9,516
		280,06	246,26	154,93	176,58
10	Московская область	24,112	14,250	6,535	10,834
		345,52	267,45	169,17	198,78
11	Орловская область	21,276	10,991	6,111	9,541
		316,43	235,87	148,02	174,62
12	Рязанская область	21,512	11,783	6,281	9,776
		265,51	256,86	158,49	177,73
13	Смоленская область	21,276	12,605	6,790	10,187

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 62

**$K_{пр}$**  – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (прибыль застройщика – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта).

При этом полная восстановительная стоимость корректируется на фактическое конструктивное решение объекта оценки в сравнении с аналогом сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) применяемым Оценщиком с учетом группы капитальности, состава конструктивных элементов объекта оценки и материалов их изготовления.

В соответствии со Справочником оценщика «Общественные здания 2016» и «Сооружения городской инфраструктуры 2016, для определения величины затрат на возведение объекта, аналогичного объекту оценки использовался метод удельных затрат на единицу площади и объема в уровне сметных цен на дату составления справочника.

В основу данной методики положен последовательный перевод затрат на строительство единицы объема или площади оцениваемого объекта (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на дату составления справочника с последующим пересчетом в уровень цен по состоянию на дату оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующие коэффициенты, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ, по расчетной формуле:

$Z_{стр.} = C \times K1 \times K2 \times K_{тех}$ , где:

C - стоимость объекта оценки в ценах на дату составления справочника;

K1 - интегральный территориально-экономический коэффициент;

K2 – индекс строительно-монтажных работ для перевода цен с 2016 г. в текущие цены на дату оценки;

**$K_{тех}$** \*- корректирующий коэффициент на разницу в технических характеристиках объекта оценки и объекта аналога по данным Справочника Ко - Инвест.

В сумму затрат на возведение объекта, аналогичного оцениваемому, указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно - премиальной системе оплаты труда, затраты на проектно - изыскательские работы, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений и др. В сумме затрат на возведение объекта, аналогичного оцениваемому также учтены затраты на непредвиденные работы.

Стоимость затрат на замещение объекта в ценах на дату составления справочника рассчитывается по формуле:

$C_{ед> изм>} \times 1C_{ед> ,,,,}$  - (Где.

**$C_{ед, ш.}$**  - стоимость единицы измерения по сборнику (1 куб.м, 1 кв.м, 1 п/м и пр.);

**$K_{и. ,x*}$**  - количество единиц измерения для объекта (объем, площадь, протяженность и т.д.);

K1 - интегральный территориально-экономический коэффициент - определяется в соответствии с классом конструктивных элементов, к которому относится объект оценки.

K2 - индекс строительно-монтажных работ для перевода цен с 2016 г. в текущие цены на дату оценки - определяется в соответствии с датой издания используемого справочника оценщика и датой оценки (Сборник Ко - Инвест).

Коэффициент пересчета рассчитывается по формуле:  $K1 \times K2$ .

Коэффициент перевода на дату оценки рассчитан по ежемесячным данным, публикуемым на сайте ОЦЕНЩИК.РУ для Московской области (Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на апрель 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации) по соотношению индекса на 01.04.2017 - 198,78 к индексу на 01.01.2016 -177,46 = 1,12013.

## Определение величины предпринимательского дохода

Практически все ведущие ученые и специалисты в области оценки недвижимости высказали свои мнения в плане теоретического обоснования процедур проведения расчетов прибыли предпринимателя, но до сих пор не выработано единой позиции для включения ее в стандарт оценки. В настоящее время дискуссия по поводу ПП продолжается в электронных СМИ (appraiser.ru, ocenchik.ru и др.), появилось также много новых статей с предложениями о методах расчета ПП. В этом отношении следует обратить внимание на высказывание наиболее яркого представителя питерской школы профессора Грибовского С.В. «Заметим, что интересантов на получение прибыли в проекте может быть много. Это не только инвестор или девелопер, но и генеральный подрядчик, просто подрядчик, поставщики оборудования и строительных материалов и др. И все они являются предпринимателями со своими требованиями к прибыли на свой капитал (материальный или интеллектуальный). Иными словами, если вы хотите корректно рассчитать прибыль предпринимателя, разберитесь, сколько предпринимателей участвует в процессе создания доходного актива, и каким капиталом обладает каждый из них».<sup>21</sup>

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения участников строительства за риск строительства объекта и отражает рыночно обоснованную величину, которую участник строительства рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность, а так же степень риска, связанные с реализацией строительного проекта.

Состав прямых участников инвестиционного процесса, непосредственно связанных с осуществлением проекта, – это инвестор, заказчик и подрядчик.

**Инвестор** — это участник инвестиционного проекта, вкладывающий в него собственные или иные средства и получающий на него право собственности, которое может быть реализовано в виде последующего пользования, сдачи в аренду или продажи.

**Заказчик** (девелопер) — это посредник между инвестором и другими участниками инвестиционного процесса (подрядчиками, проектировщиками, поставщиками оборудования, строительных материалов и др.).

Заказчик выполняет координирующие и надзирающие функции.

**Подрядчик** — это строительная либо посредническая организация, отвечающая за выполнение объема строительно-монтажных работ в полном соответствии с проектом за договорную сумму.

Расходы, связанные со строительством объекта, включенные в состав полной восстановительной стоимости объекта включают все затраты, включая затраты, связанные с ведением подрядных работ, в том числе прибыль участника строительства - подрядчика.

Величина полной восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода, включающего прибыль предпринимателя (девелопера), определяемую как требуемый доход на вложенный в инвестиционный проект капитал (в том числе заемные средства) с учетом рисков и сроков его реализации. Таким образом прибыль предпринимателя в целях настоящего Отчета может приниматься в качестве прибыли предпринимателя – девелопера (заказчика) и предпринимателя – инвестора.

Реально инвестор может брать на себя функции заказчика и наоборот.

Девелопер может строить то, что:

- А) по его мнению, будет востребовано на рынке через 3-5 лет;
- Б) по гарантированным заказам (в этом случае он превращается в технического заказчика или генподрядчика);
- В) кроме того организации могут вести строительство для собственных нужд.

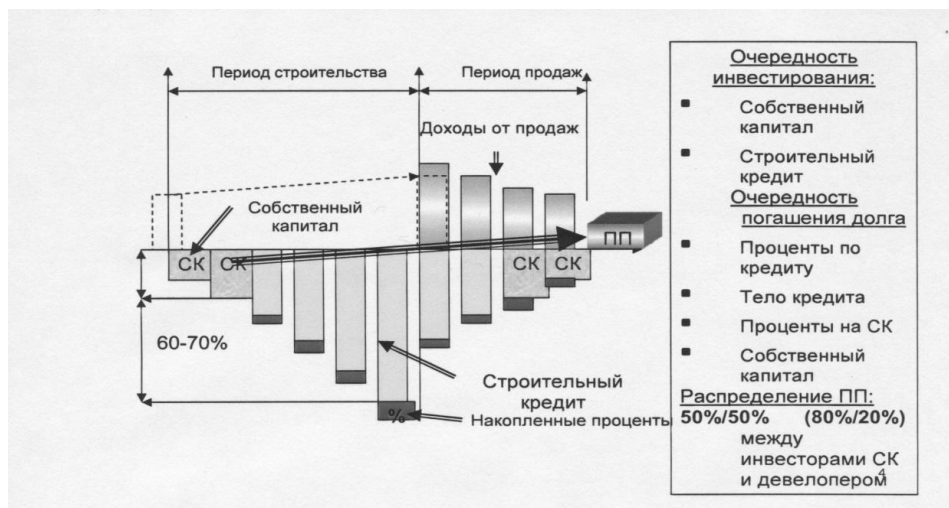
---

<sup>21</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/242.html>



Если девелопер правильно прогнозирует рынок, то получает хорошую прибыль, не сопоставимую с гонораром за организацию строительства при гарантированной оплате. А если нет – то несет убытки (как это сегодня происходит со многими девелоперами в условиях кризиса). При этом финансирование проекта девелопмента он организует сам. Вначале привлекая самый рискованный собственный капитал проекта (собственные средства, средства друзей, знакомых и высокорискованных инвесторов), затем банковский строительный кредит при гарантии реинвестирования его долгосрочным кредитом по завершении проекта или другие финансовые инструменты.

Упрощенный схематичный механизм получения прибыли девелопера при реализации жилищного проекта показан на рисунке:



В целях настоящего Отчета размер прибыли предпринимателя установлен с учетом исследований, ПРОВЕДЕННЫХ Приволжским центром финансового консалтинга и оценки<sup>22</sup> = 12%.

**7.4.2. Неактивный рынок**  
Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	12%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10%	12%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	13%	15%

<sup>22</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016, под редакцией Лейфера Л. А., Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, т. 1., ч. 2, Нижний Новгород, 2016 г., стр. 84

Наименование объекта	Функциональное назначение	Источник (сборник УПВС / отдел / таблица)	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. в ценах сборника, руб.	Кэф. перевода в гр. капиталн.	Кол-во ед. изм.	Индекс перевода в цены 1984 г		Индекс перевода в текущие цены	Прибыль предприятия	Стоимость замещения без учета износа и НДС, руб.	Стоимость замещения без учета износа с учетом НДС, руб.
Весы автомобильные	нежилое	Сборник № 13. Таблица 80 (б)	шт.	6800,0	1	1,00	1,17	1	198,78	1,12	1 771 273,00	2 090 102,00
Ограждение	нежилое	Сборник № 18. Отдел II. Таблица 72 (в)	м.	24,5	1	900,00	1,17	1	198,78	1,12	5 743 613,00	6 777 463,00
Навес над теплогенератором	нежилое	Сборник № 26. Отдел 1. Раздел 4. Таблица 60 (б)	кв.м.	19,4	1	150,50	1,17	1	198,78	1,12	760 527,00	897 422,00
Насосная станция	нежилое	Сборник № 26. Отдел 4. Раздел 4. Таблица 189 (а)	куб.м.	25,0	1	702,00	1,17	1	198,78	1,12	4 571 447,00	5 394 307,00
Контора	нежилое	Сборник № 28. Отдел 2. Раздел 84. Таблица 84 (а)	куб.м.	23,1	1	394,00	1,17	1	198,78	1,12	2 370 745,00	2 797 479,00
Весовая	нежилое	Сборник № 18. Отдел 1. Таблица 24 (а)	куб.м.	21,3	1	253,00	1,17	1	198,78	1,12	1 403 708,00	1 656 375,00
Ворота	нежилое	Сборник № 18. Отдел 2. Таблица 74 (б)	кв.м.	34,0	1	50,90	1,17	1	198,78	1,12	450 789,00	531 931,00
Трансформаторная подстанция	нежилое	Сборник № 18. Отдел 1. Таблица 17 (в)	куб.м.	31,4	1	212,00	1,17	1	198,78	1,12	1 733 972,00	2 046 087,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 66

Цех	нежилое	Сборник № 20. Отдел 2. Таблица 175 (а)	куб.м.	5,8	1	13 487,00	1,17	1	198,78	1,12	20 376 046,00	24 043 734,00
Цех	нежилое	Сборник № 20. Отдел 2. Таблица 175 (а)	куб.м.	5,8	1	11 756,00	1,17	1	198,78	1,12	17 760 866,00	20 957 822,00
Цех производства пряников	нежилое	Сборник № 10. Раздел 3. Таблица 69 (а)	куб.м.	13,0	1	9 211,00	1,17	1	198,78	1,12	31 190 814,00	36 805 161,00
Гостевой домик	нежилое	Сборник № 26. Отдел 1. Таблица 1 (а)	куб.м.	24,5	1	216,00	1,17	1	198,78	1,12	1 378 467,00	1 626 591,00
Периметральное электроосвещение	нежилое	Сборник № 5. Часть 2. Раздел 2. Таблица 100 (15)	км.	4750,0	1	0,90	1,17	1	198,78	1,12	1 113 558,00	1 313 998,00
Одноэтажное сооружение	нежилое	Сборник № 18. Отдел 2. Таблица 41 (а)	куб.м.	20,7	1	253,50	1,17	1	198,78	1,12	1 366 863,00	1 612 898,00
Новый склад	нежилое	Сборник № 20. Отдел 2. Таблица 175 (а)	куб.м.	5,8	1	12 793,50	1,17	1	198,78	1,12	19 328 312,00	22 807 408,00
Чесальное отделение	нежилое	Сборник № 18. Отдел 1. Таблица 1(а)	куб.м.	13,3	1	3 055,00	1,17	1	198,78	1,12	10 583 746,00	12 488 820,00
											121 904 746,00	143 847 598,00

На дату оценки офисное помещение не достроено. В результате осмотра выявлено, что оно имеет фундамент, стены наружные, перекрытие, кровлю. По Справочнику Ко-Инвест УПСС Общественные здания 2016 03.03.000.0058 стр. 180, удельный вес конструкции здания принимается в размере – 36%.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 67

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ											Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-2					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Высота этажа до 3,5 м					ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruO3.03.000.0055	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*De Luxe	руб. на 1 м³	25 013												
ruO3.03.000.0056	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Premium	руб. на 1 м³	17 078												
ruO3.03.000.0057	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Standard	руб. на 1 м³	11 541												
ruO3.03.000.0058	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	*Econom	руб. на 1 м³	7 722												
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖИВНЕ ВОЗМОЖНО ОДЕЖКА	СТЕНЫ ВНУТРИШНИЕ, ЛЕГКОГОБЪЕМЫ, САНТЕХКАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧНЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧНЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0055	588,6 2,35%	1607,7 6,43%	1066,4 4,26%	1246,5 4,98%	1038,7 4,15%	1267,2 5,07%	3814,4 15,25%	3656,3 14,62%	731,7 2,93%	1777,4 7,11%	4025,0 16,09%	761,7 3,05%	3199,2 12,79%	121,2 0,48%	110,8 0,44%	25012,7 100,00%		
ruO3.03.000.0056	588,6 3,45%	1607,7 9,41%	799,8 4,68%	1246,5 7,30%	623,2 3,65%	950,4 5,57%	1907,2 11,17%	1828,1 10,70%	731,7 4,28%	1523,4 8,92%	2683,3 15,71%	380,9 2,23%	1999,5 11,71%	101,0 0,59%	106,2 0,62%	17077,6 100,00%		
ruO3.03.000.0057	588,6 5,10%	1607,7 13,93%	533,2 4,62%	1246,5 10,80%	207,7 1,80%	422,4 3,66%	762,9 6,61%	609,4 5,28%	731,7 6,34%	1015,6 8,80%	1788,9 15,50%	253,9 2,20%	1599,6 13,86%	80,8 0,70%	92,3 0,80%	11541,2 100,00%		
ruO3.03.000.0058	525,53 6,81%	1071,79 13,88%	355,47 4,60%	1038,70 13,45%	138,48 1,79%	281,60 3,65%	508,58 6,59%	304,69 3,95%	602,45 7,80%	677,08 8,77%	1192,59 15,44%	126,95 1,64%	799,80 10,36%	52,12 0,67%	46,15 0,60%	7721,97 100,00%		

Категория стоимости строительства

Поправка на разницу в объеме для офисного здания рассчитывается по Справочнику Ко-Инвест УПСС Общественные здания - 2016 и равна  $3456 / 5425 = 0,64$ . Тогда поправка = 1,16.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Наименование объекта	Функциональное назначение	Источник инф. (сборник Ко-Инвест)	Стоимость ед. изм. (кв. м.)	Поправка на разницу в объеме	Удельный вес конструкций, %	Коэф. Перевода в цены региона оценки	Коэф. Перевода в цены на дату оценки	Кол-во	ед.изм.	Стоимость ОКС на дату оценки без НДС, руб.	Прибыль застройщика	Стоимость замещ. Нового объекта (ПВС) без НДС, руб.	Стоимость замещ. Нового объекта (ПВС) с учетом НДС, руб.
			(в ценах 1.01.2016 г. для Московской обл.)										
Артезианская скважина - площадь 13,3 кв.м	нежилое	Ко-Инвест УПСС Сооружения городской инфраструктуры 2016 ИЗ.07.045.0001 стр. 134	16 243,0	1,00	1,00	1	1,12013	30	м.	545 833,00	1,12	611 333,00	721 373,00
Артезианская скважина - площадь 17,3 кв.м	нежилое	Ко-Инвест УПСС Сооружения городской инфраструктуры 2016 ИЗ.07.045.0001 стр. 135	16 243,0	1,00	1,00	1	1,12013	30	м.	545 833,00	1,12	611 333,00	721 373,00
Водонапорная башня - площадь	нежилое	Ко-Инвест УПСС Сооружения городской инфраструктуры 2016 ИЗ.07.004.0010 стр. 108	851 699,0	1,00	1,00	1	1,12013	1	шт.	954 022,00	1,12	1 068 505,00	1 260 836,00
Сети водопроводные	нежилое	Ко-Инвест УПСС Сооружения городской инфраструктуры 2016 ИЗ.07.041.0001 стр. 130	3 202,0	1,00	1,00	1	1,12013	810	м.	2 905 217,00	1,12	3 253 843,00	3 839 535,00
Сети канализационные	нежилое	Ко-Инвест УПСС Сооружения городской инфраструктуры 2016 ИЗ.07.041.0001 стр. 130	3 202,0	1,00	1,00	1	1,12013	860	м.	3 084 551,00	1,12	3 454 697,00	4 076 542,00
Офисное помещение	нежилое	Ко-Инвест УПСС Общественные здания 2016 03.03.000.0058 стр. 180	7 722,0	1,00	1,00	1	1,12013	3456	куб. м.	12 483 496,00	1,12	13 981 516,00	16 498 189,00
Асфальтовое покрытие	нежилое	Ко-Инвест УПСС Сооружения городской инфраструктуры 2016 ИЗ.01.002.0001 стр. 44	264,0	1,00	1,00	1	1,12013	2000	кв.м.	591 434,00	1,12	662 406,00	781 639,00
ИТОГО												23 643 633,00	27 899 487,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 69

**Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки**

№ п/п	Марка, модель	Количество	Ед. изм.	Полная восстановительная стоимость нового оборудования, с учетом НДС, руб.	Полная восстановительная стоимость нового оборудования, с учетом количества, с учетом НДС, руб.	Полная восстановительная стоимость нового оборудования, с учетом количества, без учета НДС, руб.	Источник
1	Металлическая противопожарная дверь	1	шт.	16 200,00	16 200,00	13 729,00	<a href="http://www.dveri-ei-60.ru/ognestojkie-dveri/dvupolnye-gluhie/dvupolnaya-gluhaya-dver-pd-dg001/">http://www.dveri-ei-60.ru/ognestojkie-dveri/dvupolnye-gluhie/dvupolnaya-gluhaya-dver-pd-dg001/</a>
2	Котельная установка мощность 1,0 МВт	1	шт.	2 980 000,00	2 980 000,00	2 525 424,00	<a href="http://kotelsamara.ru/price-list-block-modular-boiler">http://kotelsamara.ru/price-list-block-modular-boiler</a>
3	Эстакада д/ремонта автомобилей	1	шт.	26 000,00	26 000,00	22 034,00	<a href="http://spb.pulscen.ru/products/estakady_50558042">http://spb.pulscen.ru/products/estakady_50558042</a>
ИТОГО					3 022 200,00	2 561 187,00	

**Вывод:** Полная восстановительная стоимость (полная стоимость замещения) объектов капитального строительства по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

**121 904 746,00 + 23 643 633,00 + 2 561 187,00 = 148 109 566,00 руб. (Сто сорок восемь миллионов сто девять тысяч пятьсот шестьдесят шесть рублей).**

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 70

## РАСЧЕТ ВСЕХ ВИДОВ ИЗНОСА

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

- физический
- функциональный
- внешний (экономический)

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

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ — один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Таким образом, учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

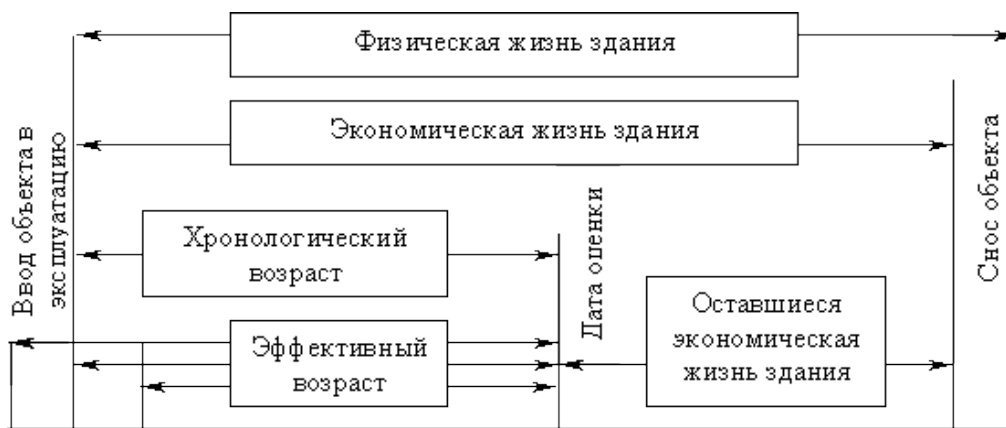


Рис. 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

*Физическая жизнь здания (ФЖ)* — период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

*Хронологический возраст (ХВ)* — период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

*Экономическая жизнь (ЭЖ)* — время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая

жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

*Эффективный возраст (ЭВ)* рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

*Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ)* здания — период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Субъективность определения таких показателей, как срок экономической жизни и эффективный возраст, требует от оценщика достаточно высокой квалификации и немалого практического опыта.

Для определения величины накопленного износа используют различные методы.

При этом в различных источниках, при одной и той же сущности формирования расчетов физического износа предлагаются различные методы его расчета. Так коллективом авторов под редакцией ДЭН профессора А.Г. Грязновой предлагаются нормативный (для жилых зданий), стоимостной, метод срока жизни. В соответствии с учебным пособием под редакцией Виноградова Д. В. Рекомендуются метод сравнения продаж, бухгалтерский, метод разбивки, в рамках данной методологии при расчете физического износа целесообразно использовать экспертный (нормативный), стоимостной, метод расчета срока жизни здания. *Экспертный метод расчета физического износа* основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 в основе затратного подхода лежит определению затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. В отдельных случаях результат осмотра объекта и изучения представленных материалов заказчика не дает полного представления о физическом износе объекта оценки (наличие скрытых работ, значительных работ по косметическому ремонту и др.). Состав информации об объекте оценки, а так же другой имеющейся информации не дают возможности с достаточной долей достоверности рассчитать все виды износа.

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

Статистические данные, разных групп оборудования достаточно трудно сравнивать между собой, так как они имеют разный масштаб не только по величине, но и по номенклатуре стоимости - доллары, рубли, ЕВРО, доллары за тонну, ЕВРО за тонну. Кроме того, разные группы оборудования имеют также разный временной масштаб, который можно характеризовать сроком службы того или иного вида оборудования. Для корректного сопоставления динамики обесценивания оборудования разными сегментами рынка статистические данные, в работе МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД СРОКОВ ЖИЗНИ ДЛЯ РАСЧЕТА ИЗНОСА ОБОРУДОВАНИЯ (авторы Мышанов А.И., к. т.н., Рослов В.Ю., к.т.н) были приведены к безразмерному виду. Авторами предложено сравнивать статистические данные в безразмерных координатах  $C/C_0 = F(T_{xp}/T_{сc})$ , где  $C_0$  – коэффициент при экспоненциальной зависимости стоимости от возраста,  $T_{сc}$  – срок службы объектов оборудования, относящихся к тому или иному сегменту рынка,  $T_{xp}$  – хронологический возраст объектов.

В качестве срока службы объектов  $T_{сc}$  принимался такой возраст, при котором среднестатистическая величина износа объектов составляла 80%. Основанием, для выбора износа, являлась шкала технического состояния работы, согласно которой оборудование с износом 80% и более требует капитального ремонта, замены рабочих органов, основных агрегатов. Отметим, что введение срока службы  $T_{сc}$  не означает, что в том случае если хронологический возраст конкретного



объекта превышает этот срок, то объект должен быть выведен из эксплуатации и подлежит утилизации. На практике достаточно часто встречаются объекты, которые выработали свой нормативный срок службы, но продолжают использоваться по назначению. Рынок оценивает такие объекты с учетом всех тех недостатков, которые присущи их возрасту.

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

$$I = 1 - e^{-1,6*(T_{xp}/T_{cc})}.$$

### Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а так же жизнедеятельности человека.

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является *экспертный*. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

*Нормативный метод* расчета физического износа основан на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В оценочной практике применяется крайне редко.

*Стоимостной метод* заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении. Стоимостной метод применяется для определения устранимого физического износа.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Метод срока жизни применяется для расчета физического износа, Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \left( \frac{ЭВ}{ФЖ} \right) * 100 = \left[ \frac{ЭВ}{(ЭВ + ОСФЖ)} \right] * 100, \text{ где}$$

- И – износ;
- ЭВ – эффективный возраст;
- ФЖ – типичный срок физической жизни;
- ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Методы расчета	Характеристика	Достоинства	Недостатки
Экспертный	Создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения	Наиболее точный	Невозможность дефектовки отдельных элементов в целях оценки (скрытых работ, элементов, требующих демонтажа...)  Значительная трудоемкость
	В соответствии со шкалой экспертных оценок для объекта в целом	Наиболее простой в применении	Наименее точные результаты применения метода  Целесообразно использовать в случае недостаточности информации о конструктивных объектах объекта
Нормативный	Основан на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня	Достаточность информации для применения	По причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
			Трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
			Невозможность измерения функционального и внешнего износа;
			Субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.
Стоимостной	Заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений	Позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении.	Обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания
		Результат по данному подходу можно считать достаточно точным	Применяется для определения устранимого физического износа  Отсутствие целесообразности расчета износа не полностью изношенных отдельных элементов
Метод срока жизни	Заключается в расчете показателей физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни в определенном их соотношении.	Возможность анализа износа в рамках долгоживущих и короткоживущих элементов	Субъективный фактор при определении эффективного возраста, оставшегося срока физической жизни
		Позволяет получить информацию о устранимом и неустранимом износе	Требование к наличию информации о проведении ремонтных работ  Отсутствие целесообразности расчета износа не полностью изношенных отдельных элементов

**Пункт 19 Федерального стандарта оценки (ФСО №1)**

«Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений».

Физический износ осуществлялся экспертно на основании исследования оценщиком технического состояния зданий и их конструктивных элементов, и по информации Заказчика.

Оценка состояния здания	Физический износ, %
Хорошее	0—10

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 74

Вполне удовлетворительное	11—20
Удовлетворительное	21—30
Не вполне удовлетворительное	31 — 40
Неудовлетворительное	41—60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше.

### Функциональный износ

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

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустраимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По мнению оценщика, функциональный (моральный) износ для рассматриваемых объектов не влияет на их стоимость, т.к. отсутствуют различия в конструктивных решениях и применяемых материалах в зданиях аналогичного функционального назначения современной постройки.

### Экономический износ

**Внешний (или экономический) износ** для решения задач настоящей оценки определяется как «...снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), места расположения объекта в районе (квартале) или регионе или состоянием рынка» (Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости, Москва, РИО, 1994г., стр.133).

Внешний износ, **в отличие** от физического и функционального износа, всегда считается неустраимым, ибо сумма затрат, направляемая на устранение внешних факторов, значительно высока.

В литературе по оценке недостаточно алгоритмов расчетов, используемых для расчета экономического устаревания, поскольку большинство объектов, особенно промышленных, являются по-своему уникальными и требуют иных алгоритмов расчетов, кроме известных в литературе двух методов: капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию, и сравнения продаж подобных объектов при наличии и без наличия внешних воздействий.

По мнению оценщика, внешний (или экономический) износ для рассматриваемых объектов не влияет на их стоимость, т.к. отсутствуют различия в функциональной пригодности зданий вследствие влияния внешних факторов.

**Накопленный износ** для зданий и сооружений определен с использованием Постановления № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»; Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г.

№ 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" и путем использования экспертного метода (для зданий и сооружений, данные о годе постройки которых отсутствуют).

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Хронологический возраст, Т хр, лет	Амортизационная группа/ Код ОКОФ	Постановление №1072, шифр	Нормативный срок службы, Т норм, лет	Тхр/Т норм	-1,6х Тхр/Т норм	e ^	Износ накопленный, %
1	Артезианская скважина	38	6/12 4525351	-	15	2,53	-4,05	0,0174	98,26%
2	Артезианская скважина	38	6/12 4525352	-	15	2,53	-4,05	0,0174	98,26%
3	Весовая	38	-	10002	83	0,46	-0,73	0,4821	51,79%
4	Весы автомобильные	23	6/14 3312120	-	15	1,53	-2,45	0,0860	91,40%
5	Водонапорная башня	38	-	20331	50	0,76	-1,22	0,2965	70,35%
6	Ворота	38	8/12 3697050	-	25	1,52	-2,43	0,0879	91,21%
7	Контора	38	-	10002	83	0,46	-0,73	0,4821	51,79%
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	6	5/14 2897030	-	10	0,60	-0,96	0,3829	61,71%
9	Металлическая противопожарная дверь	-	Экспертный метод		-	-	-	-	20,00%
10	Навес над теплогенератором	38	-	10003	59	0,65	-1,03	0,3558	64,42%
11	Насосная станция	23	-	10002	83	0,28	-0,44	0,6430	35,70%
12	Ограждение	26	5/12 4540000	-	10	2,60	-4,16	0,0156	98,44%
13	Одноэтажное сооружение	23	10/11 0000000	10003	59	0,39	-0,63	0,5350	46,50%
14	Периметральное электроосвещение	-	Экспертный метод		-	-	-	-	80,00%
15	Сети водопроводные	23	7/12 4527372	-	20	1,15	-1,84	0,1588	84,12%
16	Сети канализационные	23	7/12 4527372	-	20	1,15	-1,84	0,1588	84,12%
17	Трансформаторная подстанция	38	-	10003	59	0,65	-1,03	0,3558	64,42%
18	Цех	38	-	10001	100	0,38	-0,61	0,5445	45,55%
19	Цех	38	-	10001	100	0,38	-0,61	0,5445	45,55%
20	Цех производства пряников	38	-	10002	83	0,46	-0,73	0,4821	51,79%
21	Чесальное отделение	23	-	10003	59	0,39	-0,63	0,5350	46,50%
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	26	4/14 3440000	-	7	3,71	-5,94	0,0026	99,74%
23	Офисное помещение	-	Экспертный метод		-	-	-	-	20,00%
24	Гостевой домик	-	Экспертный метод		-	-	-	-	40,00%
25	Новый склад	-	Экспертный метод		-	-	-	-	20,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 76

26	Асфальтовое покрытие	-	Экспертный метод	-	-	-	-	80,00%
----	----------------------	---	------------------	---	---	---	---	--------

**РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПОЛНОЕ ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (С УЧЕТОМ ВСЕХ ВИДОВ ИЗНОСА)**

№ п/п	Наименование объекта	Литер	Сумма затрат на возведение объекта аналогично оцениваемому, с учетом НДС, руб.	Общий накопленный износ (%)	Стоимость замещения объекта с учетом всех видов износа с НДС (руб.)	Стоимость замещения объекта с учетом всех видов износа без НДС (руб.)
1	Артезианская скважина	A12	721 373,00	98,26%	12 552,00	10 637,00
2	Артезианская скважина	A22	721 373,00	98,26%	12 552,00	10 637,00
3	Весовая	A12	1 656 375,00	51,79%	798 538,00	676 727,00
4	Весы автомобильные	-	2 090 102,00	91,40%	179 749,00	152 330,00
5	Водонапорная башня	A20	1 260 836,00	70,35%	373 838,00	316 812,00
6	Ворота	N	531 931,00	91,21%	46 757,00	39 625,00
7	Контора	A	2 797 479,00	51,79%	1 348 665,00	1 142 936,00
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	-	2 980 000,00	62%	1 141 042,00	966 985,00
9	Металлическая противопожарная дверь	-	16 200,00	20%	12 960,00	10 983,00
10	Навес над теплогенератором	A18	897 422,00	64,42%	319 303,00	270 596,00
11	Насосная станция	-	5 394 307,00	35,70%	3 468 539,00	2 939 440,00
12	Ограждение	-	6 777 463,00	98,44%	105 728,00	89 600,00
13	Одноэтажное сооружение	-	1 612 898,00	46,50%	862 900,00	731 271,00
14	Периметральное электроосвещение	-	1 313 998,00	80,00%	262 800,00	222 712,00
15	Сети водопроводные	-	3 839 535,00	84,12%	609 718,00	516 710,00
16	Сети канализационные	-	4 076 542,00	84,12%	647 355,00	548 606,00
17	Трансформаторная подстанция	A24	2 046 087,00	64,42%	727 998,00	616 947,00
18	Цех	A1	24 043 734,00	45,55%	13 091 813,00	11 094 757,00
19	Цех	A10	20 957 822,00	45,55%	11 411 534,00	9 670 792,00
20	Цех производства пряников	A2	36 805 161,00	51,79%	17 743 768,00	15 037 092,00
21	Чесальное отделение	-	12 488 820,00	46,50%	6 681 519,00	5 662 304,00
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	-	26 000,00	10%	23 400,00	19 831,00
23	Офисное помещение	-	16 498 189,00	20,00%	13 198 551,00	11 185 213,00
24	Гостевой домик	-	1 626 591,00	40,00%	975 955,00	827 081,00
25	Новый склад	-	22 807 408,00	20,00%	18 245 926,00	15 462 649,00
26	Асфальтовое покрытие	-	781 639,00	60,00%	312 655,00	264 962,00
	<b>ИТОГО</b>				<b>92 616 115,00</b>	<b>78 488 235,00</b>

**Вывод:** Затраты на замещение объектов капитального строительства с учетом всех видов износа и устаревания по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляют:

**78 488 235,00 руб. (Семьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч двести тридцать пять рублей).**

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 77

## 2) Сравнительный подход

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности. (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

### ***Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода***

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, в том числе метод сравнения продаж), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Относительный сравнительный анализ применяется, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных, а также при необходимости проведения экспресс - расчета оценки объекта недвижимости.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками. Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор и определение конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередко случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИМЕНЕН МЕТОД ОТНОСИТЕЛЬНОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

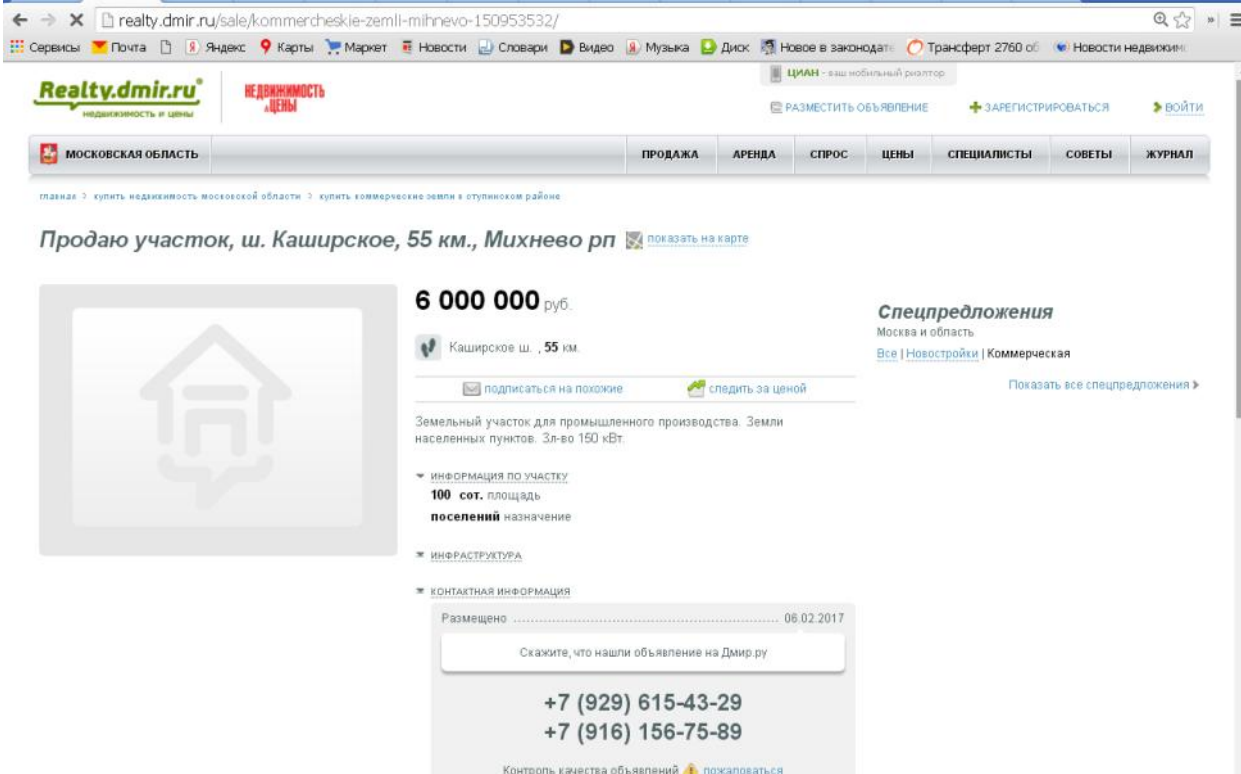
***Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода***

**ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ<sup>24</sup>**

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках. В качестве источника информации использованы сведения сайтов Интернет. При этом из всей совокупности цен предложений по земельным участкам на дату оценки использованы лишь сведения о всех предложенных на реализацию объектах, которые можно использовать в качестве аналогов в соответствии с требованиями ФСО №1, когда:

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

**АНАЛОГ № 1**



The screenshot shows a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The listing is for a plot of land for sale in the Kashirskoe area, 55 km from Moscow. The price is listed as 6,000,000 rubles. The plot area is 100 square meters. The listing includes contact information for the realtor, including two phone numbers: +7 (929) 615-43-29 and +7 (916) 156-75-89. The listing was posted on 06.02.2017. The website header includes navigation links for 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПРОС', 'ЦЕНЫ', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', and 'ЖУРНАЛ'. The listing title is 'Продаю участок, ш. Каширское, 55 км., Михнево рп'.

**АНАЛОГ № 2**


<sup>24</sup> ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ПО КОТОРЫМ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СРАВНЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ОБЪЕКТАМИ – АНАЛОГАМИ



Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 79


  
 +7 (926) 371-14-20  
 Титов Роман Сергеевич  
 ★★★★★  
 5 500 000 Р  
 Россия, Подмосковье, Ступинский район, Константиновское

Поделиться 
 Скачать PDF 

**Информация об участке**

Площадь участка, сот.	100.0	Собственник	частное лицо	Участок принадлежит	на правах
Способ продажи	купля-продажа прямой договор			собственнику	собственност и

**Описание**

Продаю землю для промышленного производства S = (1a) - 100 соток, около п. Микнево, Ступинского района. Подъезд асфальт. Есть возможность подведения газа и электричества. В 3-х км съезд на трассу М4 (дон) или Кашарское шоссе. До МКАД 55 км. Рядом с участком остановка общ. транспорта. 10 мин езды до ж/д Микнево, Павелецкого направления. Удобное сообщение с Москвой и близлежащими населенными пунктами. Участок в собственности, имеется кадастровый паспорт. Расположение земельного участка подходит как для ведения производственной деятельности так и для иной, коммерческой. Возможно увеличение земли на определенные размеры. (Подробности по телефону).

### АНАЛОГ № 3

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 80




← → ↻ realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150891480/

Сервисы | Почта | Яндекс | Карты | Новости | Словари | Диск | Новое в законодат. | Трансферт 2760 об. | Новости недвижимости | Гиганстика для гл. |

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

главная > недвижимость московской области > купить коммерческие земли в ступинском районе

### Продаю участок, Михнево рп [показать на карте](#)



**11 000 000** руб./м<sup>2</sup>

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Продаю землю для промышленного производства S = (2га) - 200 соток, около п. Михнево, Ступинского района. Подъезд асфальт. Есть возможность подведения газа и электричества. В 3-х км съезд на трассу М4 (ДОН) или Каширское шоссе. До МКАД 55 км. Рядом с участком остановка общ. транспорта, 10 мин езды до ж/д Михнево, Павелецкого направления. Удобное сообщение с Москвой и близлежащими населенными пунктами. Участок в собственности, имеется кадастровый паспорт. Расположение земельного участка подходит как для ведения производственной деятельности, так и для иной, коммерческой. Возможно увеличение земли на определенные размеры. (Подробности по телефону).

[Все фото \(18\)](#)

- ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
  - 200 сот.** площадь
  - участок промышленности\_транспорта** назначения
- ИНФРАСТРУКТУРА
- КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 

Разместил(а)	менеджер компании
Компания	ПРЕМИУМ
Размещено	02.11.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (926) 371-14-20**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

**ПРЕМИУМ**  
менеджер компании  
ПРЕМИУМ  
**+7 (926) 371-14-20**

[ОБЪЕКТЫ \(596\)](#) [ОТЗЫВЫ \(0\)](#) [ОТВЕТЫ \(7\)](#) [БЛОГ \(0\)](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

**Спецпредложения**  
Москва и область  
[Все | Новостройки | Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)


### АНАЛОГ № 4

← → ↻ квартиры-домики.рф/16575057

Сервисы | Почта | Яндекс | Карты | Новости | Словари | Диск | Новое в законодат. | Трансферт 2760 об. | Новости недвижимости | Гиганстика для гл. |

### Продажа коммерческого помещения, Ступинский р-н., Михнево

Продажа / Коммерция / Московская область / №16575057



**15 000 000 р.**

\$ 262 731  
€ 240 684

[Поделиться](#) [Распечатать](#) [В избранное](#)

Цена	15 000 000 р.
Адрес	Ступинский р-н., Михнево
Тип объекта	Земельные участки коммерческого назначения
Площадь	300 сот. (3 Га)
Этаж	- из -
Прочее	<ul style="list-style-type: none"> <li>Электричество</li> <li>Канализация</li> </ul>

Опубликовано 04.05.2017 по 06.05.2017 Впервые опубликовано 16.02.2017 (77 дней назад) [источник](#)

**8 (916) 037-10-60**  
Кужильная Галина Владимировна  
Агентство: Наш Дом

[Написать продавцу](#)  
[Пожаловаться](#)

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию земельный участок 3 Га из огромного актива 100 Га для развития Вашего бизнеса, расположенный по Каширскому шоссе или 55 км по трассе Дон вблизи н. п. Константиновское Ступинского района. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для промышленного производства. Газ, электричество - по границе участка. Великолепный подъезд, недалеко ж/д ст.Привалово. Участок не имеет зон отчуждения. Собственность. Без комиссии. Добро пожаловать! С уважением. АФУ-201335559

Просмотров: 18

Характеристика		Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации			<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150953532/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150953532/</a>	<a href="http://xn--h1aadcoкndfkxn--p1ai/object/prozmem/201287812.html">http://xn--h1aadcoкndfkxn--p1ai/object/prozmem/201287812.html</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150891480/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150891480/</a>	<a href="http://xn--7sbfkscajgsvub0a11xn--p1ai/16575057">http://xn--7sbfkscajgsvub0a11xn--p1ai/16575057</a>
Единица сравнения	Цена предложения (руб.)		6 000 000	5 500 000	11 000 000	15 000 000
	Общая площадь	35 000	10 000	10 000	20 000	30 000
	Цена за ед. площади (руб. кв. м.)		600,00	550,00	550,00	500,00
Дата продажи, предложения (оценки)		До 05.06.2017 года	Оценщик не использовал сведения о событиях произошедших после даты оценки			
Местоположение объекта		Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а	Московская область, Ступинский район, рп. Михнево	Московская область, Ступинский район, около п. Михнево	Московская область, Ступинский район, около п. Михнево	Московская область, Ступинский район, рп. Михнево
Степень соответствия местоположения оцениваемого помещения месту расположения аналога			Место расположения аналогов соответствует месту расположения объекта оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристиками, определяющим его стоимость. Незначительные различия не оказывают существенного значения на результаты оценки			
Вид использования (зонирование), разрешенное использование		Под размещение предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств	Земельные участки пром. назначения, места их расположения, поименованные в источниках, цены единиц объектов, позволяют предполагать о соответствии оцениваемому объектам данного характера (незначительные различия не окажут существенного влияния на результаты оценки)			
Передаваемые имущественные права		Оценивается право аренды	Право собственности			

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДРУГИХ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫХ С ФАКТОРАМИ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Окружение		Земельные участки находятся в зонах аналогичных месту расположения оцениваемого участка
Физические характеристики	Наличие инфраструктуры	Для участков, расположенных в черте населенного пункта, коммуникации инфраструктуры, соответствующие данному населенному пункту, расположены по границам участков; непосредственное подключение производится при застройке объектами капитального строительства в соответствии с их функциональным назначением
	Рельеф	Все участки объектов аналогов расположены в непосредственной близости от объекта оценки и имеют типичный для данной местности рельеф
	Конфигурация	Сведения отсутствуют, незначительные различия в конфигурации не оказывают существенного влияния на результаты оценки
	Площадь*	Корректировка на площадь приведена ниже
Вид прав на земельный участок		Сведения открытых источников предусматривают прямую продажу участков

**ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 82

В открытых источниках имеется информация о ценах предложений, площади, местах расположения земельных участков - объектов-аналогов. Дополнительная информация ограничена и не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

Для выполнения расчетов в соответствии с ФСО № 7, используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

**СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СООТНОШЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ДАННОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ, СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ<sup>25</sup>**

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за ед. площади, руб./кв.м.		600,00	550,00	550,00	500,00
Местоположение	Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а	Московская область, Ступинский район, рп. Михнево	Московская область, Ступинский район, около п. Михнево	Московская область, Ступинский район, около п. Михнево	Московская область, Ступинский район, рп. Михнево
Корректировка на торг, %		18,6%	18,6%	18,6%	18,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		488,00	448,00	448,00	407,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		488,00	448,00	448,00	407,00
Корректировка на передаваемые имущественные права		0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		361,00	332,00	332,00	301,00
Корректировка на площадь		0,88	0,88	0,95	0,99
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		318,00	292,00	314,00	297,00
Средняя арифметическая величина, руб./кв.м.	305,00				
Стоимость права аренды земельного участка, (руб.) с учетом НДС	10 675 000,00				
Стоимость права аренды земельного участка, (руб.) без учета НДС	9 046 610,00				

Исследованы следующие показатели вариационного ряда:

<sup>25</sup> определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 83

**Средняя арифметическая величина** – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$X = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

**Средняя геометрическая** – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

**Среднее линейное отклонение** – средний модуль отклонений значений признака

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - x|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение  $\sigma$  или дисперсия  $\sigma^2$

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

Для нормального распределения величин  $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$ , если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

**Коэффициент вариации** – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma/X$$

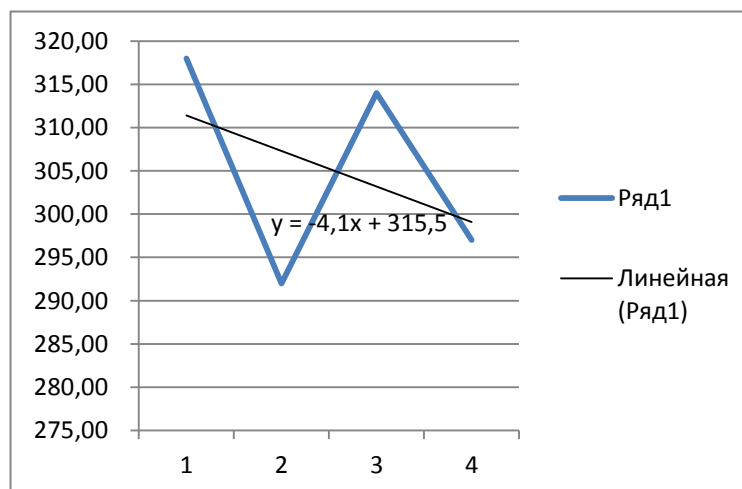
При  $V_{ar} > 33\%$ , совокупность нельзя признать однородной.

Анализ проведен в два этапа.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	305,25
Средняя геометрическая	305,05
Среднее линейное отклонение	10,75
Квадрат отклонений	482,75
Среднеквадратическое отклонение	10,99
$\sigma/\alpha$	1,022
Коэффициент вариации	3,60%



По результатам анализа совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада.

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (С1); 2. Графический анализ рыночных данных (С2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (С3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (31); 2. Анализ групп данных (32); 3. Анализ затрат (33); 4. Анализ вторичных данных (34)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса (В1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (В2); 3. Капитализация арендных различий (В3); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (В4); 5. Метод интервью (В5)

\* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

**1). Статистические методы исследований рынков** применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

**2). Графический анализ рыночных данных** также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

**3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей** основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

**4). Анализ парного набора данных.** Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**5). Анализ групп данных.** Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**6). Анализ затрат.** В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

**7). Анализ вторичных данных** применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

**8). Методы сопоставительного переноса** основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

**9). Методы качественного анализа** применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже, значительно хуже.

**10). Капитализация арендных различий** позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

**11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ).** Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

**12). Метод интервью.** Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

#### Корректировки:<sup>26</sup>

**Корректировка на назначение цены** – размер скидки установлен с учетом исследований, ПРОВЕДЕННЫХ Приволжским центром финансового консалтинга и оценки<sup>27</sup> = 18,6%.

#### 9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

<sup>26</sup> При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

<sup>27</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016, под редакцией Лейфера Л. А., т. 3, Нижний Новгород, 2016 г., стр. 292

**Корректировка на передаваемые имущественные права** – размер корректировки установлен с учетом исследований, ПРОВЕДЕННЫХ Приволжским центром финансового консалтинга и оценки<sup>28</sup> = 0,74.

**5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>1</sup>

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

**Корректировка на площадь** – определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков ...», А.Д. Власов<sup>29</sup>. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_n = \frac{\ln(S_{an})}{\ln(S_{oo})}, \text{ где}$$

$K_n$  – корректирующий коэффициент,  
 $S_{an}$  – площадь аналога,  
 $S_{oo}$  – площадь объекта оценки,  
 $\ln$  – функция натурального логарифма.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	35 000	10 000	10 000	20 000	30 000
Показатель натурального логарифма	10,46310334	9,210340372	9,210340372	9,903487553	10,30895266
Корректирующий коэффициент		0,880268509	0,880268509	0,946515315	0,985267212

**Итоговая величина стоимости права аренды земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки, составляет (без учета НДС)–**

**9 046 610,00 руб. (Девять миллионов сорок шесть тысяч шестьсот десять рублей).**

### 3) Доходный подход

Не использован. Обоснованный отказ.

<sup>28</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016, под редакцией Лейфера Л. А., т. 3, Нижний Новгород, 2016 г., стр. 142

<sup>29</sup> <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>

**И) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ**

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и В в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC (A1) = X_1 / \sum X_i$

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 88



$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * \dots * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC (A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

**С учетом того, что рыночная стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась только одним подходом – сравнительным или затратным, итоговая рыночная стоимость объекта оценки будет составлять –**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Литер	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, без НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без НДС, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1	Артезианская скважина	A12	10 637,00	1,00	-	-	10 637,00
2	Артезианская скважина	A22	10 637,00	1,00	-	-	10 637,00
3	Весовая	A12	676 727,00	1,00	-	-	676 727,00
4	Весы автомобильные	-	152 330,00	1,00	-	-	152 330,00
5	Водонапорная башня	A20	316 812,00	1,00	-	-	316 812,00
6	Ворота	N	39 625,00	1,00	-	-	39 625,00
7	Контора	A	1 142 936,00	1,00	-	-	1 142 936,00
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	-	966 985,00	1,00	-	-	966 985,00
9	Металлическая противопожарная дверь	-	10 983,00	1,00	-	-	10 983,00
10	Навес над теплогенератором	A18	270 596,00	1,00	-	-	270 596,00
11	Насосная станция	-	2 939 440,00	1,00	-	-	2 939 440,00
12	Ограждение	-	89 600,00	1,00	-	-	89 600,00
13	Одноэтажное сооружение	-	731 271,00	1,00	-	-	731 271,00
14	Периметральное электроосвещение	-	222 712,00	1,00	-	-	222 712,00
15	Сети водопроводные	-	516 710,00	1,00	-	-	516 710,00
16	Сети канализационные	-	548 606,00	1,00	-	-	548 606,00
17	Трансформаторная подстанция	A24	616 947,00	1,00	-	-	616 947,00
18	Цех - площадь	A1	11 094 757,00	1,00	-	-	11 094 757,00
19	Цех - площадь	A10	9 670 792,00	1,00	-	-	9 670 792,00
20	Цех производства пряников	A2	15 037 092,00	1,00	-	-	15 037 092,00
21	Чесальное отделение	-	5 662 304,00	1,00	-	-	5 662 304,00
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	-	19 831,00	1,00	-	-	19 831,00
23	Офисное помещение, стеклянное	-	11 185 213,00	1,00	-	-	11 185 213,00
24	Гостевой домик	-	827 081,00	1,00	-	-	827 081,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 89

25	Новый склад	-	15 462 649,00	1,00	-	-	15 462 649,00
26	Асфальтовое покрытие	-	264 962,00	1,00	-	-	264 962,00
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	-	-	-	9 046 610,00	1,00	9 046 610,00
	ИТОГО						87 534 845,00

**Вывод: *Согласованная стоимость объекта оценки, составляет (без учета НДС)– 87 534 845,00 руб. (Восемьдесят семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи восемьсот сорок пять рублей).***

### Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, может составлять (без учета НДС) -

**87 534 845,00 руб. (Восемьдесят семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи восемьсот сорок пять рублей), в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Литер	Итоговая стоимость, без НДС, руб.
1	Артезианская скважина	A12	10 637,00
2	Артезианская скважина	A22	10 637,00
3	Весовая	A12	676 727,00
4	Весы автомобильные	-	152 330,00
5	Водонапорная башня	A20	316 812,00
6	Ворота	N	39 625,00
7	Контора	A	1 142 936,00
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт	-	966 985,00
9	Металлическая противопожарная дверь	-	10 983,00
10	Навес над теплогенератором	A18	270 596,00
11	Насосная станция	-	2 939 440,00
12	Ограждение	-	89 600,00
13	Одноэтажное сооружение	-	731 271,00
14	Периметральное электроосвещение	-	222 712,00
15	Сети водопроводные	-	516 710,00
16	Сети канализационные	-	548 606,00
17	Трансформаторная подстанция	A24	616 947,00
18	Цех - площадь	A1	11 094 757,00
19	Цех - площадь	A10	9 670 792,00
20	Цех производства пряников	A2	15 037 092,00
21	Чесальное отделение	-	5 662 304,00
22	Эстакада д/ремонта автомобилей	-	19 831,00
23	Офисное помещение, стеклянное	-	11 185 213,00
24	Гостевой домик	-	827 081,00
25	Новый склад	-	15 462 649,00
26	Асфальтовое покрытие	-	264 962,00
27	Право аренды земельного участка, кад.№ 50:33:0000000:249	-	9 046 610,00

Оценщик

Кислов Ю. В.

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки»



Жаркова О. Б.

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.;
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»);
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков;
5. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Утвержден Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. № 1072);
6. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госражданстроя от 24 декабря 1986 г.;
7. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.;
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;
11. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
12. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015г.;
13. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015г.;
14. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;
15. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611;
16. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
17. Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Лейфер Л. А., т. 1, Нижний Новгород, 2014 г.;
18. ФЗ об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. в действующей редакции;
19. Постановление № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»;
20. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1: КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ПРОЧИХ ДОКУМЕНТОВ**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» июня 2011 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 847  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Кислов  
Юрий Васильевич**

ИНН 366502389170

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6485/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 841900

Настоящий диплом выдан

*Юлия Васильевна* (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «03» июня 2006 г. по «03» декабря 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУДО

Региональной общественной организации

Учебной комиссии

по подготовке профессиональных

переподготовке "Эксперт"

специальности "недвижимость (бухгалтер)"

Государственная аттестационная комиссия решением от «03» декабря 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Юлиева

Юлия Васильевна (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

специальности "недвижимость (бухгалтер)"



Исполнительный директор (фамилия, имя, отчество)

Вороженик (фамилия, имя, отчество)

тел. 1006

*Юлия Васильевна* (подпись)

Миню России, 1906.

Свидетельство является государственным документом  
о повышенной квалификации



Регистрационный номер 1084/6785

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Дукино Дулицкому  
в том, что он (а) с 14 ноября 2012 по 30 ноября 2012  
прошел (а) свою квалификацию в (на) ФКУ ФСО России  
Донецкая Донецкая Донецкая  
по позволяет Высокая работоспособность  
(наименование программы повышения квалификации)

в объеме 104 часа  
За время обучения (а) зачета и экзамена по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел (а) стажировку в (на) Кент  
выполнил (а) работу работу  
(наименование предмета) Кент  
(наименование темы)

Исполнитель Дуковник (подпись)  
Секретарь Дуковник (подпись)  
Место: Кент (подпись)

Дата: 14.11.2012





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ  
ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»  
(НП «МСОО»)

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 43/13, офис 401  
тел./факс: (863) 282-02-49

исх. № \_\_\_\_\_ от 20 ноября 2012 г.

### ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА

Настоящая выписка из реестра НП «Межрегиональный союз оценочных организаций» выдана по заявлению:

**ООО «Ассоциация независимой оценки»**  
(заявитель)

О ТОМ, ЧТО

**ООО «Ассоциация независимой оценки»**  
является действительным членом, включен(а) в реестр «09» декабря 2011 г.  
за регистрационным **№ 015.**

Президент НП «МСОО» \_\_\_\_\_ Е.М. Грибов



Адрес: 394018, г. Воронеж,  
ул. Станкевича, 2а, офис 31  
т/факс (437) 239-31-01



ИНН 6234097920

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «СТРАЖ» им. С.ЖИВАГО

**ПОЛИС**

**Серия ГОО № 15551**

**Страхование гражданской  
ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков серия ГОО № 15551 от «20» декабря 2016 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Ассоциация независимой оценки»</b>
АДРЕС, ТЕЛЕФОН:	394030, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д.1В, кв.56
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	<b>ООО «Ассоциация независимой оценки»</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Застрахованного лица вследствие причинения деятельностью Застрахованного лица в качестве оценщика (далее – застрахованная деятельность) ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Застрахованного лица при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВНАЯ:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	<b>0,24%</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>12 000 (Двенадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 00 часов 00 минут 13 января 2017г. по 24 часа 00 минут 12 января 2018г.</b>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от «15» декабря 2016г. 3. Договор страхования гражданской ответственности оценщиков Серия ГОО № 15551 от «20» декабря 2016 г.

Дата выдачи Полиса: «20» декабря 2016 г.

**Страховщик:**

ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго



**М.В. Колядинцев/**

**Страхователь:**

ООО «Ассоциация независимой оценки»  
С Правилами страхования № 03/20/01 от  
05.12.2011 г. ознакомлен, согласен, экземпляр  
получил.



**/О.Б.Жаркова/**

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 98

Адрес: 394018, г. Воронеж,  
ул. Станкевича, 2а, офис 31  
т/факс (437) 239-31-01



ИНН 6234097920

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «СТРАЖ» им. С.ЖИВАГО

**ПОЛИС**

**Серия ГОО № 15549**

**Страхование гражданской  
ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков серия ГОО № 15549 от «20» декабря 2016 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Кислов Юрий Васильевич</b>
АДРЕС, ТЕЛЕФОН:	Г.Воронеж, ул.Карла Маркса, д.116 А, кв.192
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	<b>Кислов Юрий Васильевич</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Застрахованного лица вследствие причинения деятельностью Застрахованного лица в качестве оценщика (далее – застрахованная деятельность) ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Застрахованного лица при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВНАЯ:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	<b>0,2%</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>6 000 (Шесть тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 00 часов 00 минут 13 января 2017г. по 24 часа 00 минут 12 января 2018г.</b>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от «20» декабря 2016г. 3. Договор страхования гражданской ответственности оценщиков Серия ГОО № 15549 от «20» декабря 2016 г.

Дата выдачи Полиса: «20» декабря 2016 г.

Страховщик:

ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго



М.В. Колядинцев/

Страхователь:

Кислов Юрий Васильевич  
С Правилами страхования № 03/20/01 от  
05.12.2011 г. ознакомлен, согласен, экземпляр  
получил.

М.П.

Ю.В.Кислов/

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 99

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2: ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



*Контора*



*Цех № 1 и офисное здание*



*Главные ворота*



*Цех № 1 и офисное здание*



*Новый склад*



*Новый склад*



***Башня Рожновского***



***Цех производства пряников***



***Территория завода, ограждение***



*Территория*



*Кантора*



*Весовая*



*Гостевой домик*



*Кантора, цех*



*Трансформаторная подстанция*





*Цех*



*Цех*



*Цех*



*Старый склад*



*Подсобное помещение*



*Подсобное помещение*

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3: ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

**ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ДВЕРИ**  
Противопожарные двери и металлоконструкции высокого качества от завода-изготовителя

Получить консультацию: **+7 (495) 222-28-58** **Вызов замерщика**

Каталог Производство Доставка Установка Партнерам Видеогалерея Наши работы О нас Контакты

Огнестойкие двери > Двупольные глухие >

### ДВУПОЛЬНАЯ ГЛУХАЯ ПРОТИВОПОЖАРНАЯ ДВЕРЬ (ДОВОДЧИК) ПД-ДГ001

Цена: **16 200** Нитрозмаль  
**17 750** Порошковое напыление

Предварительный заказ:  
Ваше имя  
+7 ( ) - - -  
**Отправить**

Срок изготовления: 2 дня  
Доставка и установка за дополнительную плату  
Способ оплаты: Наличный и безналичный

Стандартная комплектация | Условия доставки | Условия установки

Размер	2050x1600 мм
Полотно	2 холоднокатаных листа гнутого сечения, толщиной 1,5 мм (толщина полотна 50 мм) (Гост - 19904-90)
Коробка	цельнометаллический гнутый профиль сложного сечения, из холоднокатаного листа, толщина стенок 1,5 мм (толщина коробки 85 мм)
Покрытие	нитрозмаль или полимерное порошковое напыление

заполнение коробки и полотна двери огнестойкой базальтовой

Узнать стоимость двери Вашей комплектации **Оставить сообщение**

<http://www.dveri-ei-60.ru/ognestojkie-dveri/dvupolnye-gluhie/dvupolnaya-gluhaya-dver-pd-dg001/>

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 107

котельная установка x Блочно модульные котельные к x Mail.Ru: почта, поиск x московская область x УПВС Электронная В x УПВС Электронная В x

← → kotelsamara.ru/price-list-block-modular-boiler

Сервисы Почта Яндекс Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Новое в законодате Трансферт 2760 сб Новости недвижимости

ООО "Котлостройсервис"  
Завод производитель газовых котлов, модульных котельных

Главная Каталог О котлах Выполненные объекты О компании Прайс лист Контакты

500	4850 x 3120 x 2800	100x1 200x2	от 1 665 000
550	4850 x 3120 x 2800	150x1 200x2	от 1 860 000
600	6040 x 3120 x 2800	200x3	от 2 050 000
650	6040 x 3120 x 2800	50x1 200x3	от 2 140 000
700	6040 x 3120 x 2800	100x1 200x3	от 2 245 000
750	6040 x 3120 x 2800	150x1 200x3	от 2 380 000
800	7235 x 3120 x 2800	200x4	от 2 520 000
850	7235 x 3120 x 2800	50x1 200x4	от 2 680 000
900	7235 x 3120 x 2800	100x1 200x4	от 2 820 000
950	7235 x 3120 x 2800	150x1 200x4	от 2 900 000
1000	8435 x 3120 x 2800	200x5	от 2 980 000

Ваш бюджет на котельную меньше? Есть альтернатива! Звоните (846)3021411

Перечень основного оборудования блочно-модульных котельных в стандартной комплектации с котлами MICRO New

Тип оборудования	Производитель
Котлы серии MICRO New	ООО «Котлостройсервис», Россия
Клапан газовый электромагнитный	MADAS (Италия)
Клапан газовый термозапорный	КТЗ («Армгаз-НТ»)

10 февраля 2017 г. 9:58

<http://kotelsamara.ru/price-list-block-modular-boiler>

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 108

47 · Входящие — Яндекс X Эстакада для ремонта x Эстакада от 26000.00 r x Эстакада в РОССИИ - c x УПЭС Электронная Вер x

spb.pulscen.ru/products/estakady\_50558042

Сервисы Почта Яндекс Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Новое в законодате Трансферт 2760 сб Новости недвижимости

App Store Google play

Войти Зарегистрироваться Добавить спрос

**ПУЛЬС ЦЕН** Эстакада Найти в Санкт-Петербурге

Транспорт / Автосервисное оборудование / Оборудование для автосервиса / Домкраты, автомобильные подъемники / Эстакада / Эстакада

Оборудование для автосервиса 16151

- Домкраты, автомобильные подъемники 6323
- Эстакада 12**
- Подъемник автомобильный 2724
- Домкрат автомобильный 1387
- Стойка трансмиссионная 393
- Стапель 364
- Таль цепная 234
- Кран гидравлический 215
- Таль рычажная 196
- Автоподъемник 180
- Кран гаражный 152
- Ремонтное оборудование для автосервиса 605
- Покрасочно-сушильное оборудование 831
- Расходные материалы для шиномонтажа 19
- Запчасти для автосервисного оборудования 309
- Инструмент для автосервиса 1013

Показать все

**Эстакада в Санкт-Петербурге**

Под заказ | Товар на сайте компании

от 26 000 руб./т

Отправить заказ

Сравнить

**ВИБРОТЕХМАШ**

Поставщик: **НПП Вибротехмаш**

Статус размещения: ★ Серебряный

Телефоны для связи: +7 (905) 222-99-64

Адрес: г. Санкт-Петербург, промзона Металлострой, 5, лит Ш

Время работы: пн-вс круглосуточно, перерыв: 12:00-13:00

Электронная почта: vtm812@gmail.com

Производство: Металлоконструкций

Сохранить поставщика

**Описание товара:**

Эстакада является инженерным сооружением, предназначенным для размещения дороги, инженерных коммуникаций, трубопроводов выше уровня земли для обхода занятых территорий, водоемов, других дорог. Представляет собой металлический помост расположенный на толстых столбах. Эстакады могут использоваться для проведения погрузочно-разгрузочных работ, как вспомогательное приспособление при проведении ремонта транспорта. Выделяют балочные, подкосные, рамные, арочные или иные конструкции эстакад.

пуск Эстакада от 26000... Результаты поис... 01.Имущ-01-17 Ш... 2017 РВВТ Финанс Microsoft Excel - ... RU 9:40

[http://spb.pulscen.ru/products/estakady\\_50558042](http://spb.pulscen.ru/products/estakady_50558042)

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 109

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150953532/

Сервисы | Почта | Яндекс | Карты | Маркет | Новости | Словари | Видео | Музыка | Диск | Новое в законодате | Трансферт 2760 об | Новости недвижимости

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ | ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в ступинском районе

**Продаю участок, ш. Каширское, 55 км., Михнево рп** [показать на карте](#)

**6 000 000** руб.

Каширское ш., 55 км.

подписаться на похожие | следить за ценой

Земельный участок для промышленного производства. Земли населенных пунктов. Зл-во 150 квт.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ  
**100 сот.** площадь  
**поселений** назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ  
 Размещено ..... 06.02.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (929) 615-43-29**  
**+7 (916) 156-75-89**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)


**Спецпредложения**  
 Москва и область  
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)

ступицкий.pcf/object/promzem/201287812.html

Сервисы | Почта | Яндекс | Карты | Маркет | Новости | Словари | Видео | Музыка | Диск | Новое в законодате | Трансферт 2760 об | Новости недвижимости

Войти или зарегистрироваться



**+7 (926) 371-14-20**  
 Тигов Роман Сергеевич  
 ★★★★★

**5 500 000 Р**

Россия | Подмоскowie | Ступинский район | Константиновское

49/12 Дом Мебели

ХЗ Лотос

Ул. Давыдовского

Новая ул.

Профит

Ул. Косовая

Центральный рынок 1

Ул. Гагарина

Крошед муз

37/1

Ул. Гагарина

Ветеран

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 110

ступинский.рф/object/promzem/201287812.html

Сервисы Почта Яндекс Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Новое в законодате Трансферт 2760 об Новости недвижимости

Войти или зарегистрироваться

Как добраться

### Информация об участке

Площадь участка, сот.	100.0	Собственник	частное лицо	Участок принадлежит	на правах
Способ продажи	купля-продажа прямой договор			собственнику	собственност и

### Описание

Продаю землю для промышленного производства S = (1a) - 100 соток, около п. Михнево, Ступинского района. Подъезд асфальт. Есть возможность подведения газа и электричества. В 3-х км съезд на трассу М4 (дон) или Каширское шоссе. До МКАД 55 км. Рядом с участком остановка общ. транспорта, 10 мин езды до ж/д Михнево, Павелецкого направления. Удобное сообщение с Москвой и близлежащими населенными пунктами. Участок в собственности, имеется кадастровый паспорт. Расположение земельного участка подходит как для ведения производственной деятельности, так и для иной, коммерческой. Возможно увеличение земли на определенные размеры. (Подробности по телефону).

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-mihnevo-150891480/

Сервисы Почта Яндекс Карты Новости Словари Диск Новое в законодате Трансферт 2760 об Новости недвижимости Гичнастика для гл

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > недвижимость московской области > купить коммерческие земли в ступинском районе

### Продаю участок, Михнево рп

показать на карте

11 000 000 руб./м<sup>2</sup>

подписаться на похожие следить за ценой

Продаю землю для промышленного производства S = (2га) - 200 соток, около п. Михнево, Ступинского района. Подъезд асфальт. Есть возможность подведения газа и электричества. В 3-х км съезд на трассу М4 (ДОН) или Каширское шоссе. До МКАД 55 км. Рядом с участком остановка общ. транспорта, 10 мин езды до ж/д Михнево, Павелецкого направления. Удобное сообщение с Москвой и близлежащими населенными пунктами. Участок в собственности, имеется кадастровый паспорт. Расположение земельного участка подходит как для ведения производственной деятельности, так и для иной, коммерческой. Возможно увеличение земли на определенные размеры. (Подробности по телефону).

информация по участку  
200 сот. площадь  
участок\_промышленности\_транспорта назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

контактная информация

Разместил(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... ПРЕМИУМ  
Размещено ..... 02.11.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (926) 371-14-20

Контроль качества объявлений пожаловаться

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ  
менеджер компании PREMIUM  
PREMIUM  
+7 (926) 371-14-20  
новое слово услуг на рынке недвижимости

объекты (596) отзывы (0) ответы (7) блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ  
Текст

Спецпредложения  
Москва и область  
Все | Новостройки | Коммерческая  
Показать все спецпредложения

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 111

квартиры-домики.рф/16575057

Сервисы Почта Яндекс Карты Новости Словари Диск Новое в законодате Трансферт 2760 об. Новости недвижимости Гимнастика для глаз

## Продажа коммерческого помещения, Ступинский р-н., Михнево

Продажа / Коммерция / Московская область / №16575057

15 000 000 р. Просмотров: 16

\$ 262 731  
€ 340 684

Поделиться Распечатать В избранное

Цена	15 000 000 р.
Адрес	Ступинский р-н., Михнево
Тип объекта	Земельные участки коммерческого назначения
Площадь	300 сот. (3 Га)
Этаж	- из -
Прочее	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Электричество</li> <li>✔ Канализация</li> </ul>

Опубликовано 04.05.2017 по 06.05.2017. Впервые опубликовано 16.02.2017 (77 дней назад) (источник)

8 (916) 037-10-60  
Кужильная Галина Владимировна  
Агентство: Наш Дом

Написать продавцу  
Пожаловаться

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию земельный участок 3 Га из огромного актива 100 Га для развития Вашего бизнеса, расположенный по Каширскому шоссе или 55 км по трассе Дон вблизи н. п. Константиновское Ступинского района. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для промышленного производства. Газ, электричество - по границе участка. Великолепный подъезд, недалеко ж/д ст.Привалово. Участок не имеет зон отчуждения. Собственность. Без комиссии. Добро пожаловать! С уважением. АФУ-201335559

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 112



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4: КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



900001551\_13598769



### АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

#### РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-100862/16-95-74

25 июля 2016 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А., при ведении протокола секретарём судебного заседания Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Лазарева А.А. о признании ООО «РВВТ-Финанс» (ОГРН 1087746492558, ИНН 7703662787) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника; от заявителя – Заповитрянная Л. по дов. от 19.04.2016 г.; от должника – Баталова А.Ф. по дов. от 01.06.2016 г.; от СРО – Глаголев А.В. по дов. от 15.04.2016 г.;

#### УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд г. Москвы 28.04.2016 г. поступило заявление Лазарева А.А. о признании ООО «РВВТ-Финанс» (ОГРН 1087746492558, ИНН 7703662787) несостоятельным (банкротом).

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос обоснованности указанного заявления о признании должника банкротом.

Представитель заявителя поддерживал требование в полном объёме, приобщил дополнительные документы в обоснование заявленных требований, просил суд открыть в отношении него конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. В обоснование заявленного ходатайства указал на то, что 12.05.2016 г. решением № 117 единственного участника ООО «РВВТ-Финанс» было принято решение о добровольной ликвидации, ликвидатором общества назначена Андреев М.И. Сообщение о ликвидации в отношении должника опубликовано 19.05.2016 г. в ЕГРЮЛ за номером 6167747181893.

Представитель должника не возражал против удовлетворения требования, приобщил документы в материалы дела.

Заслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела суд установил следующее.

Судом установлено, что решением Третьейского Арбитражного суда при ЗАО «ЭТС» от 25.04.2016 г. (дело № ВАТС-156/2016) с ООО «РВВТ-Финанс» в пользу Лазарева А.А. взыскано 576 409 руб.

Определением Пресненского районного суда г. Москвы от 07.06.2016 г. суд определил выдать исполнительный лист на принудительное исполнение решения Третьейского Арбитражного суда при ЗАО «ЭТС» от 25.04.2016 г. (дело № ВАТС-156/2016).

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу о том, что требования заявителя являются обоснованными, и у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 224 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон), исходя из следующего.

В результате проведения процедуры ликвидации должника была установлена невозможность удовлетворения требований кредиторов в полном объеме в результате недостаточности стоимости имущества должника, имеющегося у должника имущества недостаточно для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме.

В соответствии с п. 1 ст. 224 Закона, в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 113

для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном Законом.

При таких обстоятельствах, должника ООО «РВВТ-Финанс» на основании п. 1 ст. 225 Закона, по мнению суда, следует признать банкротом как ликвидируемого должника и открыть в отношении него конкурсное производство по упрощенной процедуре сроком на шесть месяцев.

НП «ЦФОП АПК» представлена информация о соответствии кандидатуры конкурсного управляющего Суягиной И.В. (ИНН 366201736454) требованиям ст. 20 и 20.2 Закона и изъявившего желание быть утвержденным конкурсным управляющим в деле о несостоятельности (банкротстве) ООО «РВВТ-Финанс».

Поскольку кандидатура Суягиной И.В. соответствует требованиям, установленным нормами Закона, суд признает возможным утвердить её конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом.

На основании ст.ст. 2, 4, 5, 20, 20.6, 32, 45, 124 и 224-225 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь ст.ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75, 123, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, суд,

**РЕШИЛ:**

Признать ООО «РВВТ-Финанс» (ОГРН 1087746492558, ИНН 7703662787) несостоятельным (банкротом) как ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ООО «РВВТ-Финанс» конкурсное производство по упрощенной процедуре сроком на шесть месяцев.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «РВВТ-Финанс» требования Лазарева А.А. в размере 551 073 руб. 08 коп. – основного долга, 25 336 руб. – оплата третейского сбора.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «РВВТ-Финанс» Суягину И.В. (ИНН 366201736454).

Взыскать с ООО «РВВТ-Финанс» в пользу ООО «РВВТ-Финанс» госпошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) руб.

Прекратить полномочия руководителя и ликвидатора ООО «РВВТ-Финанс», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, в срок до 30.01.2017 г. представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о завершении конкурсного производства **на 30.01.2017 г. в 10 час 20 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Решение может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

**А.А. Свирин**

**ДОГОВОР № 360**  
**аренды земельного участка**

Московская область, г. Ступино

29 декабря 2012г.

**Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района**, ИНН 5045003233, ОГРН 1035009151880, зарегистрирован 10.01.2003 г., место государственной регистрации: ИФНС России по г. Ступино Московской области, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 № 004455312 от 10.01.2003г., адрес местонахождения: 142802, Россия, Московская область, г.Ступино, ул.Андропова, д.43а/2, именуемый далее «**Арендодатель**», в лице **Заместителя Руководителя администрации Ступинского муниципального района – Председателя Комитета по управлению имуществом Веры Николаевны Назаровой**, действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс»**, (адрес местонахождения: 123100, г.Москва, Проезд Шмитовский, д. 16, стр. 2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746492558, поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве 09.04.2008г., ИНН 7703662787, КПП 770301001), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Генерального директора Тендерендо Оксаны Викторовны**, действующего на основании Устава, с другой (далее «**Стороны**»), принимая во внимание постановление Администрации Ступинского муниципального района № 6718-п от 29.12.2012г. «о предоставлении в аренду земельного участка ООО «РВВТ-Финанс» под размещение предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств, местоположение: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а», заключили настоящий договор нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **50:33:000000:249** площадью **35000,0 кв.м.**, в границах, указанных в кадастровом паспорте (приложение № 1 к настоящему Договору) и установленных на местности, с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм, расположенный на землях населенных пунктов муниципального образования «городское поселение Малино» по адресу: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а, разрешенное использование (назначение): **под размещение предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств.**

1.2. Срок аренды определяется с **29.12.2012г. по 28.12.2017г.**

Стороны установили, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до государственной регистрации настоящего договора, начиная с **29.12.2012г.**

1.3. Предоставляемый в аренду земельный участок является не занятым и свободен от претензий третьих лиц, в споре не состоит.

1.4. Первичная передача земельного участка в аренду осуществляется по акту приема-передачи в 10-дневный срок с момента заключения договора.

1.5. Передача земельного участка в аренду не влечет передачу права собственности на него.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендатор имеет право:**

2.1.1. использовать Земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором;

2.1.2. по истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды земельного участка на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному

Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора;

2.1.3. передавать Земельный участок (или его часть) в субаренду по договору третьим лицам на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, с получением предварительного письменного согласия Арендодателя;

2.1.4. передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным предварительным письменным уведомлением Арендодателя о планируемой сделке, и направлением ему зарегистрированного, в установленном порядке, экземпляра договора передачи прав и обязанностей по настоящему Договору (или его нотариально заверенной копии), в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации соответствующего договора;

2.1.5. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

## **2.2. Арендатор обязан:**

2.2.1. использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.1. настоящего договора, и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2.2.2. сохранять межевые, геодезические и другие социальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

2.2.3. осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;

2.2.4. уплачивать арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и в течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты;

2.2.5. в случае направления Арендатору письменного предупреждения о неисполнении им обязательств по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение 5(пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения;

2.2.6. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

2.2.7. не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству;

2.2.8. не допускать самовольного строительства, вести строительство, реконструкцию, размещение производства в соответствии с проектом и действующими строительными нормами и правилами по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами;

2.2.9. выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

2.2.10. не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, залога и др.) без письменного разрешения Арендодателя;

2.2.11. обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель, свободный доступ на земельный участок по их требованию;

2.2.12. письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих реквизитов;

2.2.13. при заключении договора аренды на срок 1 год и более произвести в месячный срок с даты подписания настоящего Договора его государственную регистрацию самостоятельно за свой счет;

2.2.14. в случае передачи (продажи) здания, строения, сооружения (или его части), расположенного на Земельном участке, другому лицу или использования этого имущества в

качестве вклада в уставной капитал в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после государственной регистрации сделки (переход прав, купля-продажа) уведомлять Арендодателя в письменной форме об этом и ходатайствовать перед ним о внесении изменений в настоящий Договор с последующей регистрацией по месту нахождения Земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2.2.15. при досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно;

2.2.16. по истечении срока Договора вернуть Земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению по акту приема-передачи;

2.2.17. в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения Арендатором дополнительного соглашения к Договору направить Арендодателю подписанные экземпляры дополнительного соглашения, либо протокол разногласий. В случае неполучения Арендодателем ответа, дополнительное соглашение считается принятым Арендатором;

2.2.18. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством.

#### **2.3. Арендодатель имеет право:**

2.3.1. требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 (шесть) месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к настоящему Договору и нарушения других условий настоящего Договора;

2.3.2. осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка Арендатором;

2.3.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области;

2.3.4. на беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

2.3.5. пересматривать не чаще одного раза в год величину арендной платы в соответствии с законодательством.

#### **2.4. Арендодатель обязан:**

2.4.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

2.4.2. не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого участка;

2.4.3. при получении сведений об изменении реквизитов счета для перечисления арендной платы письменно уведомлять об этом Арендатора;

2.4.4. Арендатор по отношению к арендуемому земельному участку осуществляет права, предусмотренные действующим законодательством РФ;

### **3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1. Арендная плата за Земельный участок вносится Арендатором в размере, порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему.

3.2. Размер арендной платы за Земельный участок определяется в приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью.

Общий размер годовой арендной платы в 2013 году по настоящему договору составляет **1 092 630,0 (один миллион девяносто две тысячи шестьсот тридцать) рублей.**

Размер ежеквартальной арендной платы за Земельный участок в 2013 году составляет **273 157,50 (двести семьдесят три тысячи сто пятьдесят семь) рублей 50 коп.**

Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

се-  
в  
ого  
  
за  
их  
  
юих  
  
срок  
до за  
  
сти),  
тва в  
  
2

3

3.3. Арендную плату, указанную в п. 3.2. Арендатор обязан вносить ежеквартально безналичным порядком самостоятельно (без предъявления счета) 100 % по реквизитам, согласно приложению № 3 к настоящему Договору.

Арендная плата за текущий квартал вносится Арендатором до 15 числа последнего месяца текущего квартала. Датой уплаты арендной платы считается дата поступления платежа Арендатора в местный бюджет.

3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты приема банком к исполнению платежного поручения Арендатор представляет в Комитет по управлению имуществом надлежаще заверенный платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

3.5. При изменении базовых ставок арендной платы за землю, Арендодатель в одностороннем порядке производит перерасчет арендной платы со дня введения новой ставки, о чем письменно уведомляет Арендатора. Разница по перерасчету арендной платы доплачивается Арендатором при очередном взносе платежей.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

4.2. За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере.

4.3. За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере.

4.4. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.5. Ответственность Сторон за нарушение условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

4.6. В случае причинения убытков, вызванных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, Арендатор обязан возместить Арендодателю эти убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Урегулирование вопросов между Арендодателем и Арендатором, не оговоренных настоящим договором, осуществляется в порядке определенном законодательством РФ.

#### **5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Споры, возникшие при неисполнении настоящего Договора, стороны решают путем переговоров. При невозможности достижения согласия, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

#### **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Все изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме в виде изменений или дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью и подлежат государственной регистрации в установленном порядке за счет Арендатора.

6.2. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор с Арендатором в судебном порядке в случаях:

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- не соблюдения требований градостроительных регламентов, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- реквизиции земельного участка;
- при не внесении арендной платы более чем за 6 (шесть) месяцев;
- в других случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.2. Договор заключенный на срок более года подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.

7.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и вытекающих из него прав несет Арендатор.

### 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН И ИХ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ

8.1. Арендодатель: Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района, расположенный по адресу: Московская область г.Ступино, ул.Андропова д.43а/2, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц ИМНС РФ по г.Ступино Московской области 10.01.2003г. за основным государственным регистрационным номером 1035009151880, стоящее на учете с 30.04.1993г.в ИМНС РФ по г.Ступино Московской области под идентификационным номером налогоплательщика 5045003233.

8.2. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс», (адрес местонахождения: 123100, г.Москва, Проезд Шмитовский, д. 16, стр. 2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746492558, поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве 09.04.2008г., ИНН 7703662787, КПП 770301001.

### 9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель  
  
**Комитет по управлению имуществом**  
Иванова В.И.

Арендатор  
  
**«РВВТ-Финанс»**  
**«RWVT-Finances Ltd.»**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Место государственной регистрации  
№ 09/04/2015-22/002  
15 ИЮН 2015  
Иванова В.И.  
(Ф.И.О.)

## АКТ

приема - передачи земельного участка

Московская область, г. Ступино

от 29 декабря 2012г.

Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района, ИНН 5045003233, ОГРН 1035009151880, зарегистрирован 10.01.2003 г., место государственной регистрации: ИФНС России по г. Ступино Московской области, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 № 004455312 от 10.01.2003г., адрес местонахождения: 142802, Россия, Московская область, г.Ступино, ул.Андропова, д.43а/2, именуемый далее «Арендодатель», в лице **Председателя Комитета по управлению имуществом В.Н. Назаровой**, пол: женский, место рождения: г.Ступино, Московская область, дата рождения 12.09.1970г., паспорт Р.Ф.: серия 46 02 № 829463, выдан 21.05.2002г. Ступинским ОВД Московской области, действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс»**, (адрес местонахождения: 123100, г.Москва, Проезд Шмитовский, д. 16, стр. 2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746492558, поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве 09.04.2008г., ИНН 7703662787, КПП 770301001), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Тендерендо Оксаны Викторовны, пол: женский, действующего на основании Устава, с другой (далее «Стороны») заключили настоящий акт к договору аренды земельного участка от 29 декабря 2012г. № 360 (далее «договор») о нижеследующем:

1. На основании договора аренды земельного участка № 360 от 29.12.2012г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок с кадастровым номером 50:33:0000000:249, площадью 35000,0 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов муниципального образования «городское поселение Малино», местоположение: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а, разрешенное использование (назначение): под размещение предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств.
2. На момент передачи земельный участок соответствует условиям договора.
3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Передал

Арендодатель

  
  
Комитет  
по управлению  
имуществом  
В.Н. Назарова

Принял

Арендатор

  
  
О.В. Тендерендо  
«РВВТ-Финанс»  
«RWVT-Finance»  
Ltd.



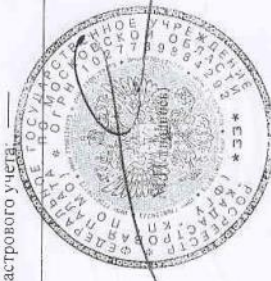
КОПИЯ

Федеральное государственное учреждение "Кadaстровая палата" по Московской области, Ступинский отдел  
(информационный орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
08.04.2011 № МО-1/3В/1-118195

В.1

1	Кадастровый номер 50:33:0000000:249		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предельные номера: —							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.04.2011							
6	6							
7	Местоположение: Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, деятельности космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: —							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 35000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): —	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): —	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: —							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:33:0000000:249	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —	



Начальник отдела  
(наименование должности)

Е.А. Алексеева  
(инициалы, фамилия)

Г. ЖОСК-

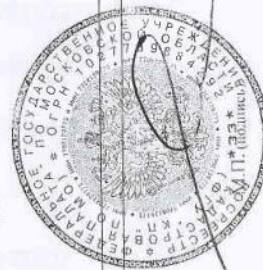
КОПИЯ

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

08.04.2011 № МО-11/ЭВ/1-118195

1	2	3	4
Кадастровый номер 50:33:0000000:249 План (чертеж, схема) земельного участка Место: Воронеж, 444004, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56	Лист № 2	3	Всего листов: 2
			
4			
5	Масштаб 1:2500		



Е.А. Алексеева  
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела  
(инициалы, фамилия)

г. Моск-

## РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок

к Договору № 360 от 29.12.2012г.

Арендатор: ООО "РВВТ-Финанс"

Место положение арендуемого земельного участка:  
Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33а

Площадь арендованного земельного участка

**35 000,00**

КВ.М.

Расчет произведен согласно Закону Московской области № 23/96-ОЗ от 07.06.1996г.

Размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} * \text{Кд} * \text{Пкд} * \text{Км} * \text{S}$$

где:

Апл - общая арендная плата

Аб - базовый размер арендной платы за 1 кв. м

Основание: Закон Московской области № 170/2011-ОЗ от 21.10.2011г.

Кд - коэффициент вида деятельности

П кд- повышающий коэффициент

Км- коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка

S - площадь арендуемого земельного участка

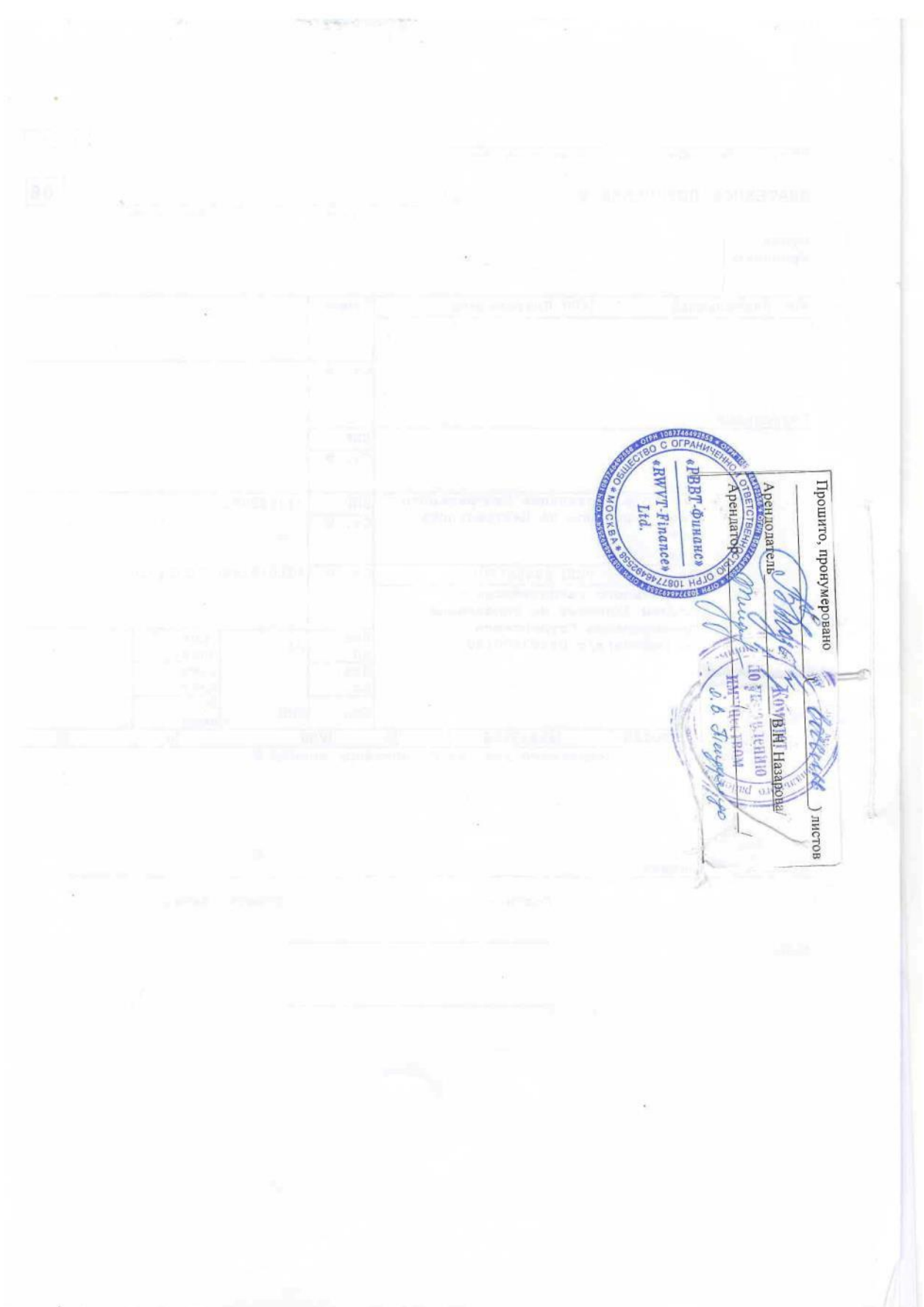
Аб	Кд	Пкд	Км	S	Апл
28,38	1,10	1,0	1,0	35 000,00	1 092 630

Размер арендной платы за земельный участок за 2013 год составляет 1 092 630 рублей.

Расчет произвела



Гаврикова О.В.



Прошито, пронумеровано \_\_\_\_\_ листов

Арендодатель  
«РВЛ-Финанс»  
ООО  
Арендатор  
«РВЛ-Финанс»  
Ltd.

Арендатор  
АКТИВНІ НАЗАРОВІ  
ІГО ПІДПИСАНО  
10.07.2019  
10:00  
s.d. Stupakova

«Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»  
Москва»

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к Договору аренды земельного участка № 360 от 29.12.2012г.

Московская область, г.Ступино

22.08.2013г.

Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района, ИНН 5045003233, ОГРН 1035009151880, зарегистрирован 10.01.2003 г., место государственной регистрации: ИФНС России по г. Ступино Московской области, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 № 004455312 от 10.01.2003г., адрес местонахождения: 142802, Россия, Московская область, г.Ступино, ул.Андропова, д.43а/2, именуемый далее «Арендодатель», в лице Заместителя Руководителя администрации Ступинского муниципального района – Председателя Комитета по управлению имуществом Назаровой Веры Николаевны, действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс», (адрес местонахождения: 123100, г.Москва, Проезд Шмитовский, д. 16, стр. 2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746492558, поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве 09.04.2008г., ИНН 7703662787, КПП 770301001), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Тендерендо Оксаны Викторовны, действующего на основании Устава, с другой (далее «Стороны»), заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В пп. 1.1 п. 1 договора аренды земельного участка № 360 от 29.12.2012г. внести следующие изменения: слова: «...с кадастровым номером 50:33:0000000:249...» заменить на слова «...с кадастровым номером 50:33:0000000:72745...»

2. Настоящее соглашение составлено в 3-х подлинных экземплярах (по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области), имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка.

Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания.

**3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН И ИХ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ**

**3.1. «Арендодатель»:** Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района, ИНН 5045003233, ОГРН 1035009151880, зарегистрирован 10.01.2003г., место государственной регистрации: ИФНС России по г.Ступино Московской области, свидетельство о государственной регистрации юридического лица : серия 50 № 004455312 от 10.01.2003г., адрес местонахождения: 142802, Россия Московская область, г.Ступино, ул.Андропова д.43а/2.

**3.2. «Арендатор»:** Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс», (адрес местонахождения: 123100, г.Москва, Проезд Шмитовский, д. 16, стр. 2, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746492558, поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве 09.04.2008г., ИНН 7703662787, КПП 770301001.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

"Арендодатель"    
Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района

"Арендатор"  О.В. Тендерендо



Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 125



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая  
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по  
Воронежской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

Дата 17.08.2016

№ 36-00-4001/5001/2016-6347

На основании запроса от 12.08.2016, поступившего на  
рассмотрение 12.08.2016, сообщаем, что правообладателю

ООО "РВВТ-Финанс", ИНН: 7703662787, ОГРН: 1087746492558, дата гос.регистрации:  
09.04.2008; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, проезд Шнитовский, д. 16, стр. 2  
принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.2013 по  
12.08.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:417	
		наименование объекта:	Здание: цех производства пряников	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	1 559, 6 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.05.2008	
		номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-018	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:417, Здание: цех производства пряников, назначение: нежилое, общая площадь 1559, 6 кв. м, инв.№ 296:084-5806/2, лит. А2
			номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-903
		1.3.2.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:417, Здание: цех производства

		пряников, назначение: нежилое, общая площадь 1559, 6 кв. м, инв.№ 296:084-5806/2, лит. А2
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-915
	Кадастровый номер объекта:	50:33:0030309:220
	наименование объекта:	Контора
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	82, 3 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-021
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:220, Контора, назначение: нежилое, общая площадь 82, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806, лит. А
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-899
2.3.2.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:220, Контора, назначение: нежилое, общая площадь 82, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806, лит. А
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-919
3.	3.1.	Кадастровый номер объекта:
		(или условный) номер объекта:
		наименование объекта:
		назначение объекта:
		площадь объекта:
		адрес (местоположение) объекта:
	3.2.	Вид права, доля в праве:
		дата государственной регистрации:

*вбу  
ав  
нет*



	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-023
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	27.05.2016
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:251
	наименование объекта:	Навес под теплогенераторы
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	150, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.05.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-029
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3. Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:251, Навес под теплогенераторы, назначение: нежилое, общая площадь 150, 5 кв. м, инв.№ 296:084-5806/9, лит. А18
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-900
	4.3.2. вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:251, Навес под теплогенераторы, назначение: нежилое, общая площадь 150, 5 кв. м, инв.№ 296:084-5806/9, лит. А18
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-918
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:249
	наименование объекта:	Весовая
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	58, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9

5.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность	
	дата государственной регистрации:		13.05.2008	
	номер государственной регистрации:		50-50-33/031/2008-027	
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008	
	дата государственной регистрации прекращения права:			
5.3.	Ограничение (обременение) права:			
	5.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:249, Весовая, назначение: нежилое, общая площадь 58, 5 кв. м, инв.№ 296:084-5806/7, лит. А12	
		номер государственной регистрации:		50-50-33/047/2014-901
	5.3.2.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:249, Весовая, назначение: нежилое, общая площадь 58, 5 кв. м, инв.№ 296:084-5806/7, лит. А12	
		номер государственной регистрации:		50-50-33/047/2014-913
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:266	
		наименование объекта:	Водонапорная башня	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	1, 3 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9	
	6.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		13.05.2008
		номер государственной регистрации:		50-50-33/031/2008-031
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	6.3.	Ограничение (обременение) права:		
6.3.1.		вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:266, Водонапорная башня,	

			назначение: нежилое, общая площадь 1, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806/11, лит. А20
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-906
6.3.2.	вид:		Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:266, Водонапорная башня, назначение: нежилое, общая площадь 1, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806/11, лит. А20
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-912
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:393
		наименование объекта:	Артскважина
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	17, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.05.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-020
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение (обременение) права:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:393, Артскважина, назначение: нежилое, общая площадь 17, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806/13, лит. А22
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-911
	7.3.2.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:393, Артскважина, назначение: нежилое, общая площадь 17, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806/13, лит. А22
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-908
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:418
		наименование объекта:	Цех
		назначение объекта:	Нежилое

	площадь объекта:	1 635, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-022
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
9.	9.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:403
	наименование объекта:	Цех
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1 946, 9 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
	9.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-025
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3. Ограничение (обременение) права:	
	9.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:403, Цех, назначение: нежилое, общая площадь 1946, 9 кв. м, инв.№ 296:084-5806/5, лит. А10
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-902
	9.3.2. вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:403, Цех, назначение: нежилое, общая площадь 1946, 9 кв. м, инв.№ 296:084-5806/5, лит. А10
	номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-916

10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:252
		наименование объекта:	Навес под теплогенераторы
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	145, 8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
10.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.05.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-030
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:269
		наименование объекта:	Ворота
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	50, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
11.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.05.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-032
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
11.3.	11.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:269, Ворота, назначение: нежилое, площадь по наружному обмеру 50, 9 кв. м, инв.№ 296:084-5806/14, лит. N
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-905
11.3.2.		вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№ 50:33:0030309:269, Ворота, назначение: нежилое,

			площадь по наружному обмеру 50, 9 кв. м, инв.№ 296:084-5806/14, лит. N
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-917
12.	12.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:267
		наименование объекта:	Артскважина
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	13, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова, д.9
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.05.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-019
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	12.3.	Ограничение (обременение) права:	
	12.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова, д.9, кад.№ 50:33:0030309:267, Артскважина, назначение: нежилое, общая площадь 13, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806/12, лит. А12
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-909
	12.3.2.	вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова, д.9, кад.№ 50:33:0030309:267, Артскважина, назначение: нежилое, общая площадь 13, 3 кв. м, инв.№ 296:084-5806/12, лит. А12
		номер государственной регистрации:	50-50-33/047/2014-907
13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:408
		наименование объекта:	Склад-мастерская
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	345, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.05.2008

	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-024
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
14.	14.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:226
	наименование объекта:	Склад <i>вдоль забора у верев</i>
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	55, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-026
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
14.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
15.	15.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:33:0030309:250
	наименование объекта:	Трансформаторная подстанция
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	44, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.05.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-33/031/2008-028
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3.	Ограничение (обременение) права:	
	15.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, Ступинский район, пос.Малино, ул.Чкалова 9, кад.№

КОДЫ
0317001
85772604
1
25.08.2016
01.09.2016
01.09.2016

Форма по ОКУД  
по ОКПО  
Вид деятельности  
Номер  
Дата  
Дата начала инвентаризации  
Дата окончания инвентаризации  
Вид операции

Организация Общество с ограниченной ответственностью "РВВТ-Финанс"  
Структурное подразделение:

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение  
Нижнее зачеркнуто

### ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа	Дата составления
1	27.12.2016

Основные средства:

находящиеся в собственности организации  
в собственности организации, на ответственном хранении, в том числе арендованные

Местонахождение: Московская обл., Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл. 33в  
Арендодатель:

### РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

должность \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_  
должность \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_

расшифровка подписи \_\_\_\_\_  
расшифровка подписи \_\_\_\_\_  
расшифровка подписи \_\_\_\_\_

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на "01" \_\_\_\_\_ 2016 г.



## 2-я страница формы ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			год ввода в эксплуатацию (постройки, дооборудования)	Номер			Фактическис наличие		По данным бухгалтерского учёта			
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	пас-порта (Документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	Артезианская скважина - площадь 13,3 кв.м					13				82 535,60	1	82 535,60		
2	Артезианская скважина - площадь 17,3 кв.м					14				95 618,64	1	95 618,64		
3	Весовая - площадь 58,5 кв.м					8				210 689,83	1	210 689,83		
4	Весы автомобильные					24				1 200,04	1	1 200,04		
5	Водонапорная башня - площадь 1,3 кв.м					12				57 411,02	1	57 411,02		
6	Ворота - площадь 50,9 кв.м					15				36 168,64	1	36 168,64		
7	Коттора - площадь 82,3 кв.м					1				343 258,47	1	343 258,47		
8	Котельная установка мощность 1,0 МВт					70				2 155 725,57	1	2 155 725,57		
9	Металлическая противопожарная дверь					27				26 271,19	1	26 271,19		
10	Навес над теплогенератором - площадь 150,5 кв.м					10				69 636,44	1	69 636,44		
11	Насосная станция					17				209 739,18	1	209 739,18		
12	Ограждение					20				41 548,57	1	41 548,57		
<b>Итого:</b>											12	3 329 803,19	12	3 329 803,19

**Итого по странице :**

а) количество порядковых номеров Двенадцать

полностью

б) общее количество единиц фактически: Двенадцать

полностью

в) на сумму фактически: Три миллиона триста двадцать девять тысяч восемьсот три рубля 19 копеек

руб — коп

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)	Тид впуска (постройки, оборудования)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта				
				наименование	дата	номер	инвентарный	заводской (регистрации)	пас-порта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
13	Одноэтажное сооружение					16			1	30 920,50	1	30 920,50	
14	Периметральное электроснабжение					71			1	605 651,66	1	605 651,66	
15	Сети водопроводные					22			1	32 319,33	1	32 319,33	
16	Сети канализационные					21			1	35 952,15	1	35 952,15	
17	Трансформаторная подстанция - площадь 44,6 кв.м					9			1	269 330,51	1	269 330,51	
18	Цех - площадь 1635,8 кв.м					2			1	1 441 820,34	1	1 441 820,34	
19	Цех - площадь 1946,9 кв.м					6			1	2 941 764,41	1	2 941 764,41	
20	Цех производства пръяников - площадь 1559,6 кв.м					3			1	2 851 690,68	1	2 851 690,68	
21	Часальное отделение					18			1	15 504,25	1	15 504,25	
22	Эстакада д/ремонта автомобилей					19			1	8 944,14	1	8 944,14	
23	Офисное помещение, стеклянное								1				
24	Гостевой домик								1				
Итого :										12	8 233 897,97	10	8 233 897,97

Итого по странице :

а) количество порядковых номеров: Двенадцать

полностью

б) общее количество единиц фактически: Двенадцать

полностью

в) на сумму фактически: восемь миллионов двести тридцать три тысячи восемьсот девяносто семь рублей 97 копеек

полностью

\_\_\_\_\_ руб \_\_\_\_\_ коп

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год ввоза (постройки, оборудования)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	пас-порта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25	Пост охраны								1			
26	Навес под теплогенераторы 145,8 кв. м.								1			
27	Новый склад								1			
28	Асфальтовое покрытие S=2000 кв. м.								1			
29	Право аренды земельного участка с кад. номером 50:33:0000000:249 S=35 000 кв. м. Договор №360 от 29.12.2012г.								1			
Итого по строкам :									5			
Итого по описи :									29	11 563 701,16	22	11 563 701,16

Итого по строкам :

а) количество порядковых номеров: Пять

б) общее количество единиц фактически: Пять

в) на сумму фактически:

подпись

подпись, и.

подпись

руб

коп

Итого по описи: количество порядковых номеров Двадцать девять (прописью)  
 общее количество единиц фактически двадцать девять (прописью)  
 на сумму, руб. фактически одиннадцать миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи семьсот один рубль 19 копеек (прописью)

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии конкурсный управляющий	<u>Сутягина И.В.</u>	<u>Сутягина И.В.</u>
должность	подпись	расшифровка подписи
Члены комиссии	<u>Сутягина И.В.</u>	<u>Сутягина И.В.</u>
Конкурсный управляющий	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моём (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею ( не имеем ).

Лица (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
" "	" "	" 20 г.

Указанные в настоящей описи данные и подсчеты проверил

_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
" "	" "	" 20 г.

**ДОГОВОР ЗАЛОГА  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ №3/40/1-14/125-2013**

г. Москва

«28» ноября 2014г.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, в лице Заместителя управляющего Лефортовским отделением Московского банка Смирновой Татьяны Борисовны, действующей на основании Устава, Положения о филиале Открытого акционерного общества «Сбербанк России» – Московском банке и Доверенности №01-23 от «24» июня 2013г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, в лице Генерального директора Тендерендо Оксаны Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в *последующий* залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ всех своих имущественных прав (требований), в том числе права аренды земельного участка с площадью **35 000 (Тридцать пять тысяч) кв.м.**, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование для размещения предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств ООО «Русская пробка», кадастровый/условный номер **50:33:0000000:72745**, находящийся по адресу (местоположение): Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл.33а (далее по тексту «Предмет залога») по Договору аренды земельного участка №360 от 13.12.2013, сроком аренды с 13.12.2013 по 11.12.2014 (далее по тексту - **Контракт**), заключенному между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Контрагентом: Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района (адрес ЕГРЮЛ: 142802, Московская область, г. Ступино, ул. Андропова, д.43а/2; ИНН 5045003233; ОГРН 1035009151880) (именуемым далее Контрагент), с учетом всех приложений и дополнений по состоянию на «28» ноября 2014г., а также всех имущественных прав, которые возникнут в будущем по Контракту.

Подлинник Контракта, удостоверяющего закладываемые имущественные права, находится у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

1.2. Предмет залога к дате вступления в силу Договора не заложен, не уступлен, в споре, под арестом не состоит.

1.3. Оценочная стоимость имущественных прав (требований) по Контракту устанавливается Сторонами в сумме **25 195 000 (Двадцать пять миллионов сто девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек** (с учетом НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 35 (Тридцать пять) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога устанавливается исходя из оценочной стоимости, с применением залогового дисконта в размере 35 (Тридцать пять) процентов и составляет **16 376 750 (Шестнадцать миллионов триста семьдесят шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек**.

**2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ**

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение Заемщиком: Закрытым акционерным обществом «Русский Вино-Водочный Трест» (адрес ЕГРЮЛ: 123290, г. Москва, туп. Магистральный 1-й, дом 5А, этаж 8, комн. 16; ИНН: 7703369034; ОГРН: 1037703007781), именуемым далее Заемщик, всех обязательств по Договору №23/1-13 об открытии невозобновляемой кредитной линии *от «26» июня 2013г.*, именуемому далее Кредитный договор, заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (он же Кредитор) и Заемщиком.

2.2. Обязательства, исполнение которых будет обеспечено Договором, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);

- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

**2.3.1. Сумма кредита (лимит кредитной линии):**

Период действия лимита	Сумма лимита с учетом лимита предыдущего периода
С «26» июня 2013г. по «26» июня 2013г.	133 940 745 (Сто тридцать три миллиона девятьсот сорок тысяч семьсот сорок пять) рублей 93 копейки
С «27» июня 2013г. по «06» августа 2013г.	584 635 784 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона шестьсот тридцать пять тысяч семьсот восемьдесят четыре) рубля 12 копеек.

**2.3.2. Срок возврата кредита:** «28» июня 2022г.

Порядок погашения кредита: Погашение кредита производится по следующему графику:

Дата погашения	Размер платежа в долях от размера ссудной задолженности на Дату окончания периода доступности
28.12.2013	0,86%
28.03.2014	0,86%
28.06.2014	0,86%
28.09.2014	0,86%
28.12.2014	0,86%
28.03.2015	0,86%
28.06.2015	0,86%
28.09.2015	0,86%
28.12.2015	0,86%
28.03.2016	2,57%
28.06.2016	2,57%
28.09.2016	2,57%
28.12.2016	2,57%
28.03.2017	2,57%
28.06.2017	2,57%
28.09.2017	2,57%
28.12.2017	2,57%
28.03.2018	2,57%
28.06.2018	4,28%
28.09.2018	2,57%
28.12.2018	2,57%
28.03.2019	4,28%
28.06.2019	4,28%
28.09.2019	4,28%

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

28.12.2019	4,28%
28.03.2020	4,28%
28.06.2020	4,28%
28.09.2020	4,28%
28.12.2020	4,28%
28.03.2021	4,28%
28.06.2021	4,28%
28.09.2021	4,28%
28.12.2021	4,28%
28.03.2022	4,21%
28.06.2022	4,14%

### 2.3.3. Процентная ставка:

- за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по «31» марта 2014г. (включительно) – по ставке **12 (Двенадцать)** процентов годовых;
- за период с «01» апреля 2014г. (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п.1.1 Кредитного договора, – по переменной процентной ставке, определяемой в зависимости от: суммы кредитовых оборотов по счету №40702810138360026716, открытому Заемщиком у Кредитора в дополнительном офисе №9038/01793 Московского банка ОАО «Сбербанк России», за истекший Расчетный период, за исключением оборотов, указанных в п. 12.2 Кредитного договора,

в соответствии со следующей таблицей:

Порядок установления переменной процентной ставки	Размер
От суммы ежеквартальных кредитовых оборотов Заемщика, проводимых по счетам, открытым в Лефортовском отделении Московского банка ОАО «Сбербанк России» (рубли):	Процентная ставка (% годовых):
<b>До 200,00 млн. руб. (не включительно)</b>	<b>13</b>
<b>Свыше 200,00 млн. руб. (включительно)</b>	<b>12</b>

2.3.4. Порядок уплаты процентов: уплата процентов производится ежемесячно «28» числа каждого календарного месяца и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 1.1 Кредитного договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п.1.1 Кредитного договора даты, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности, в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно).

2.3.5. **Плата за резервирование: 1 (Один) процент** от максимального лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Кредитного договора, что составляет **5 846 357 (Пять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч триста пятьдесят семь) рублей 84 копейки**.

Плата за резервирование уплачивается единовременно до первой выдачи кредита, но не позднее «09» июля 2013г.

2.3.6. **Плата за пользование лимитом кредитной линии: 2 (Два) процента** годовых от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Кредитного договора.

Плата уплачивается в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы.

2.3.7. **Плата за обслуживание кредита: 0,2 (Ноль целых две десятых) процента** годовых.

Плата уплачивается в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы.

2.3.8. Плата за досрочный возврат кредита: **1,43 (Одна целая сорок три сотых) процента** годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита за период с даты фактического погашения задолженности (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Кредитного договора с даты получения Кредитором письменного заявления Заемщика (не

*Договор залога имущества №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

включая эту дату), по ближайшую к ней дату, указанную в п. 6.1 Кредитного договора (включительно), по которой имеется непогашенная ссудная задолженность по кредиту в соответствующем размере.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту.

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.7 Кредитного договора;
- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества;
- в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита, если период с даты фактического погашения (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Кредитного договора с даты получения Кредитором письменного заявления Заемщика (не включая эту дату), по ближайшую к ней дату, указанную в п. 6.1 Кредитного договора (включительно), по которой имеется непогашенная ссудная задолженность по кредиту в соответствующем размере, не превышает *30 (Тридцать)* календарных дней;

в случае направления Кредитором Заемщику уведомления о согласии на досрочное погашение кредита (полное или частичное), в порядке, предусмотренном Кредитным договором.

**2.3.9. Неустойка:** при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, в размере максимального размера процентной ставки, указанной в п. 4.1 Кредитного договора, увеличенной в **2 (Два)** раза, в процентах годовых.

Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

**2.3.10. Неустойка:** в случае неуведомления или несвоевременного уведомления Кредитора об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Заемщика, отиска печати и иных сведений, необходимых Кредитору для надлежащего выполнения им обязательств по Кредитному договору, в размере **150 000 (Сто пятьдесят тысяч)** рублей.

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

**2.3.11. Неустойка:** в случае нарушения условия, предусмотренного п. 14.5. Кредитного договора, в размере **0,05 (Ноль целых пять сотых)** процента от максимального лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора.

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

**2.3.12. Неустойка:** в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 8.2.5 Кредитного договора, в размере **0,05 (Ноль целых пять сотых)** процента от максимального лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора.

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения). Право Кредитора потребовать уплатить указанную в настоящем пункте неустойку не прекращается по истечении периода, указанного в подпункте 7.1.8 н) Кредитного договора.

**2.3.13. Целевое назначение кредита:** выкуп оборудования, приобретенного Обществом с ограниченной ответственностью «Лизинговая Компания «ЛИАКОН» (далее - Лизинговая компания) за счет кредитных средств по:

- Договору об открытии кредитной линии №1-80-НКЛ/11 от 22.06.2011, заключенному Лизинговой компанией с ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»;

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*



- Договору об открытии кредитной линии №1-81-НКЛ/11 от 30.06.2011, заключенному Лизинговой компанией с ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»;
- Кредитному договору №1740-К от 24.01.2011, заключенному Лизинговой компанией с ОАО АКБ «Металлинвестбанк»;
- Кредитному договору №Ю-К-32/12 от 23.08.2012, заключенному Лизинговой компанией с ООО «Леноблбанк»;
- Кредитному договору №Ю-К-02/13 от 30.01.2013, заключенному Лизинговой компанией с ООО «Леноблбанк»;
- Кредитному договору №093/КЛ-12 от 10.10.2012, заключенному Лизинговой компанией с ОАО «АКБ «Лесбанк»;

(далее - Кредитные договоры Коммерческих банков),  
по Договорам финансовой аренды (лизинга):

- № 150/ФЛ-2010 от 13.01.2010г.
- № 160/ФЛ-2010 от 05.04.2010г.
- № 165/ФЛ-2010 от 18.08.2010г.
- № 171/ФЛ-2010 от 15.11.2010г.
- № 178/ФЛ-2011 от 17.01.2011г.
- № 189/ФЛ-2011 от 30.05.2011г.
- № 199/ФЛ-2011 от 29.08.2011г.
- № 231/ФЛ-2012 от 05.09.2012г.
- № 232/ФЛ-2012 от 05.11.2012г.
- № 234/ФЛ-2013 от 29.01.2013г.

(далее - Договоры лизинга), заключенным между Заемщиком и Лизинговой компанией.

2.3.14. Кредитор имеет право:

2.3.14.1. в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

2.3.14.2. в одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по снижению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

2.3.14.3. в одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

2.3.15. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства Заемщика, если на момент регистрации уведомления о залоге движимого имущества в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества Предмет залога обременен правами третьих лиц.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Предмета залога.

3.1.2. Уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о передаче в последующий залог третьим лицам Предмета залога в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения соответствующего договора последующего залога.

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию договора последующего залога, либо выписку из договора последующего залога, содержащую условия залога: права и обязанности сторон, основания и порядок обращения взыскания и реализации Предмета залога.

В случае передачи Предмета залога ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия залогодержателя по договору последующего залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе осуществлять последующий залог Предмета залога третьим лицам только при соблюдении следующих условий:

- договор последующего залога не может предусматривать порядок обращения взыскания на Предмет залога и/или способы его реализации, отличные от предусмотренных в настоящем Договоре;

- последующий залогодержатель не вправе требовать досрочного исполнения обязательств, обеспеченных последующим залогом, при обращении взыскания ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (предшествующим залогодержателем) на Предмет залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия настоящего Договора не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ иным образом распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: совершать уступки, отчуждать Предмет залога.

3.1.3. Принимать меры для защиты Предмета залога от посягательств и требований третьих лиц.

3.1.4. Сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право, и/или наступления события, влияющего на действительность прав по Контракту, немедленно, но не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ сведений о факте наступления соответствующего события.

3.1.5. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность документальной проверки наличия документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты обращения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

3.1.6. Передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в дату подписания Договора заверенную уполномоченным лицом и скрепленную печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ копию Контракта с учетом всех приложений и дополнений, а также копии дополнительных соглашений к Контракту или письменного согласия Контрагента ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Контракту предусматривающих включение следующих условий, которые не подлежат изменению без предварительного согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по форме, приемлемой для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

- уведомление Контрагента о том, что имущественные права по Контракту заложены ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и согласие Контрагента с передачей ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог прав по Контракту;

- запрет переуступки имущественных прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, вытекающих из Контракта, третьим лицам без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.1.7. Не вносить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога без предварительного согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

При внесении изменений в условия Контракта представлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты внесения изменений (заключения дополнительных соглашений).

3.1.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, и аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности);
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Советательного органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- справку из подразделения Пенсионного Фонда России о состоянии расчетов с фондом или акт сверки расчетов с фондом (при наличии просроченной задолженности перед фондом – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.1.9. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

3.1.10. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о его предстоящей реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

3.1.11. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

3.1.12. Отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Кредитным договором, за Заемщика, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо. Положения данного пункта договора не являются согласием (предварительным согласием) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (Кредитора) на перевод долга на другое лицо

3.1.13. Уведомить Контрагента о том, что все имущественные права по Контракту переданы в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

3.1.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить согласование с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ условий заключаемого между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, или каким-либо иным образом влияющее на возможность исполнения обязательств по Договору.

3.1.15. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора между его участниками, а также между его участниками и третьими лицам не заключено корпоративное или иное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору.

3.1.16. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней, следующих за датой подписания Договора, внести в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц сведения об обременении залогом имущественных прав, являющихся Предметом залога, а также в течение срока действия настоящего Договора обеспечивать актуальность сведений, содержащихся в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц.

3.1.17. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

- является лицом, надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога;

- Предмет залога, не состоит в споре и никакие третьи лица не имеют на него прав, за исключением предшествующего залога ОАО «Сбербанк России» на основании Договора залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от 14.11.2014, заключенного с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

3.1.18. Своевременно продлевать срок действия Контракта с предоставлением ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующих дополнительных соглашений, либо вновь заключенного договора аренды земельного участка указанного в п. 1.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента их заключения.

3.1.19. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты продления (пролонгации) срока действия Контракта передать на новый срок Предмет залога в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

3.2.1. Проверять действительность Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

3.2.2. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о праве, являющемся Предметом залога по Договору.

3.2.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Заемщиком и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Кредитного договора и Договора.

3.2.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Заемщиком и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Кредитного договора и Договора.

3.2.5. В любое время осуществлять проверки хода исполнения условий Контракта и требовать в этих целях необходимые документы.

3.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на право ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера значений процентных ставок по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а также, что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и/или иных третьих лиц.

3.5. Права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по договорам, заключенным в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору, переходят к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ только после полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

3.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

- является лицом, надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога;

- Предмет залога не заложен, не состоит в споре, и никакие третьи лица не имеют на него прав.

3.7. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе направить уведомление о залоге имущественных прав, являющихся Предметом залога, для совершения записи об учете залога в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата.

В случае изменения Предмета залога или прекращения залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, направить уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата.

3.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе выдвигать против требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ какие-либо возражения, которые мог бы представить Заемщик.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ его обязательств, изложенных в п.п. 3.1.1, 3.1.3, 3.1.6, 3.1.9, 3.1.13, 3.1.14, 3.1.18, 3.1.19 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в сумме **250 000 (Двести пятьдесят тысяч)** рублей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

4.3. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из обязательств, изложенных в п.п. 3.1.2, 3.1.4-3.1.5, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.10, 3.1.11, 3.1.15 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в размере **0,1 (Ноль целых одна десятая)** процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3 Договора, за каждый день неисполнения обязательств с даты направления письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

4.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения его обязательств по Договору.

#### 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, указанный в п. 1.1 Договора, являющийся обеспечением по Кредитному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

1) на погашение задолженности по Кредитному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Кредитного договора;

2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Кредитному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

5.3. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия настоящего Договора.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами.

7.2. Договор и право залога действуют по «11» декабря 2014 года включительно.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического изменения адреса.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического изменения банковских реквизитов.

8.5. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ - по почтовому адресу, ЗАЛОГОДАТЕЛЮ - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 8.4 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

8.7. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.*

### 9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:** Открытое акционерное общество «Сбербанк России»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Московский банк ОАО «Сбербанк России»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6

Почтовый адрес: 111024, г. Москва, Шоссе Энтузиастов, д.14

Реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 775003035, ОКПО 57972160

счет № 30301810000006000014 в ОАО «Сбербанк России»,

сч.сч. № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МОСКВА, БИК 044525225

Телефон: (495) 785-26-33, Телефакс: (499) 763-58-56

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д.16, стр.2

Почтовый адрес: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д.16, стр.2

ИНН 7703662787, ОГРН 1087746492558, КПП 770301001, ОКПО 85772804

Расчетный счет №40702810800007097000 в ООО «Интерактивный Банк» г. Москва

Телефон: (495) 648-06-11, Телефакс: (495) 645-59-49

### ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:**

Заместитель управляющего

Лефортовским отделением

Московского банка

ОАО «Сбербанк России»

М.П.

*И.Б. Смирнова*



**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:**

Генеральный директор

ООО «РВВТ-Финанс»

М.П.

*/О.В. Гендерендо/*



Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125-2013 от «28» ноября 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 151



**ДОГОВОР ЗАЛОГА  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ №3/40/1-14/125**

г. Москва

«14» ноября 2014г.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, в лице Заместителя управляющего Лефортовским отделением Московского банка Смирновой Татьяны Борисовны, действующей на основании Устава, Положения о филиале Открытого акционерного общества «Сбербанк России» – Московском банке и Доверенности №01-23 от «24» июня 2013г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, в лице Генерального директора Тендерендо Оксаны Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ всех своих имущественных прав (требований), в том числе права аренды земельного участка с площадью 35 000 (Тридцать пять тысяч) кв.м., категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование для размещения предприятия по производству, хранению и поставке укупорочных средств ООО «Русская пробка», кадастровый/условный номер 50:33:0000000:72745, находящийся по адресу (местоположение): Московская область, Ступинский район, п. Малино, ул. Горького, вл.33а (далее по тексту «Предмет залога») по Договору аренды земельного участка №360 от 13.12.2013, сроком аренды с 13.12.2013 по 11.12.2014 (далее по тексту - Контракт), заключенному между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Контрагентом: Комитет по управлению имуществом администрации Ступинского муниципального района (адрес ЕГРЮЛ: 142802, Московская область, г. Ступино, ул. Андропова, д.43а/2; ИНН 5045003233; ОГРН 1035009151880) (именуемый далее Контрагент), с учетом всех приложений и дополнений по состоянию на «14» ноября 2014г., а также всех имущественных прав, которые возникнут в будущем по Контракту.

Подлинник Контракта, удостоверяющего закладываемые имущественные права, находится у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

1.2. Предмет залога к дате вступления в силу Договора не заложен, не уступлен, в споре, под арестом не состоит.

1.3. Оценочная стоимость имущественных прав (требований) по Контракту устанавливается Сторонами в сумме **25 195 000 (Двадцать пять миллионов сто девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек** (с учетом НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 35 (Тридцать пять) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога устанавливается исходя из оценочной стоимости, с применением залогового дисконта в размере 35 (Тридцать пять) процентов и составляет **16 376 750 (Шестнадцать миллионов триста семьдесят шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек**.

**2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ**

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение Заемщиком: Закрытым акционерным обществом «Русский Вино-Водочный Трест» (адрес ЕГРЮЛ: 123290, г. Москва, туп. Магистральный 1-й, дом 5А, этаж 8, комн. 16; ИНН: 7703369034; ОГРН: 1037703007781), именуемым далее Заемщик, всех обязательств по Договору №40/1-14 об открытии невозобновляемой кредитной линии **от «30» сентября 2014г.**, именуемому далее Кредитный договор, заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (он же Кредитор) и Заемщиком.

2.2. Обязательства, исполнение которых будет обеспечено Договором, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);



- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. *Сумма кредита (лимит кредитной линии):*

Период действия лимита	Сумма лимита
С 30» сентября 2014г. по «27» декабря 2014г.	2 568 003 509 (Два миллиарда пятьсот шестьдесят восемь миллионов три тысячи пятьсот девять) рублей 79 копеек

2.3.2. *Срок возврата кредита:* «29» сентября 2021г.

Порядок погашения кредита: Погашение кредита производится по следующему графику:

Дата погашения	Размер платежа в процентах от размера ссудной задолженности на Дату окончания периода доступности
30.12.2014	0,39%
30.03.2015	0,39%
30.06.2015	0,19%
30.09.2015	0,86%
30.12.2015	0,39%
30.03.2016	1,36%
30.06.2016	0,19%
30.09.2016	0,97%
30.12.2016	0,19%
30.03.2017	1,36%
30.06.2017	0,39%
30.09.2017	5,92%
30.12.2017	5,84%
30.03.2018	5,84%
30.06.2018	0,78%
30.09.2018	6,74%
30.12.2018	6,74%
30.03.2019	6,23%
30.06.2019	1,56%
30.09.2019	7,40%
30.12.2019	7,40%
30.03.2020	7,40%
30.06.2020	2,53%
30.09.2020	7,40%
30.12.2020	7,40%
30.03.2021	6,62%
30.06.2021	3,70%
29.09.2021	3,82%

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

### 2.3.3. Процентная ставка:

- за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по «15» января 2015г. (включительно) – по ставке **13,5 (Тринадцать целых пять десятых)** процента годовых;
- за период с «16» января 2015г. (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора, – по переменной процентной ставке, определяемой в зависимости от размера выручки по контрактам (договорам) внутреннего, внешнего рынков, поступившей на счет №40702810138360026716, открытый Заемщиком у Кредитора в дополнительном офисе №9038/01793 Московского банка ОАО «Сбербанк России», за Расчетный период, в соответствии со следующей таблицей:

Критерии для установления переменной процентной ставки:		
Размер выручки (руб.)	до 400 000 000 (включительно)	свыше 400 000 000
Процентная ставка, % годовых	15,5	13,5

За Расчетный период при определении значения критерия для установления переменной процентной ставки принимается истекший календарный квартал.

Процентная ставка устанавливается ежеквартально на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о процентной ставке, установленной на Процентный период, в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

Расчетный период	Процентный период
с «01» октября по «31» декабря (включительно)	с «16» января по «15» апреля (включительно)
с «01» января по «31» марта (включительно)	с «16» апреля по «15» июля (включительно)
с «01» апреля по «30» июня (включительно)	с «16» июля по «15» октября (включительно)
с «01» июля по «30» сентября (включительно)	с «16» октября по «15» января (включительно)

2.3.4. Порядок уплаты процентов: уплата процентов производится «30» октября 2014г. и далее ежемесячно «30» числа каждого календарного месяца и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Кредитного договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в п. 6.1 Кредитного договора даты, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности, в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно).

2.3.5. **Плата за резервирование: 1 (Один) процент** от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Кредитного договора, что составляет **25 680 035 (Двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч тридцать пять) рублей 10 копеек.**

Плата уплачивается одновременно до первой выдачи кредита, но не позднее «14» октября 2014г., в валюте кредита.

2.3.6. **Плата за пользование лимитом кредитной линии: 2 (Два) процента годовых** от свободного остатка лимита, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Кредитного договора.

Плата уплачивается в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

2.3.7. **Плата за обслуживание кредита: 0,3 (Ноль целых три десятых) процента годовых.**

Плата уплачивается в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

2.3.8. Плата за досрочный возврат кредита: при погашении кредита (полностью или частично) ранее установленных п. 6.1 Кредитного договора дат.

Плата начисляется на досрочно возвращаемую сумму кредита.

Размер платы устанавливается в соответствии с таблицей:

Период, в который произведено досрочное	Размер платы за досрочный возврат
---	-----------------------------------

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

погашение ссудной задолженности по кредиту (Кредитором получено письменное заявление Заемщика, при погашении в соответствии с п. 5.12 Договора)	кредита, процентов годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита
с «30» сентября 2014г. по «29» сентября 2016г.	1,1 (Одна целая одна десятая)
с «30» сентября 2016г. по «28» февраля 2018г.	0,6 (Ноль целых шесть десятых)
с «01» марта 2018г. по «31» марта 2020г.	0,35 (Ноль целых тридцать пять сотых)
с «01» апреля 2020г. по «29» сентября 2021г.	0,22 (Ноль целых двадцать две сотых)

Плата за досрочный возврат кредита рассчитывается по следующей формуле:

$$Пдвк = \sum_{t=1}^n (C3t * Tt * РП / Tгод),$$

где:

Пдвк – сумма платы за досрочный возврат кредита;

t – порядковый номер Даты погашения кредита по графику в соответствии с п. 6.1 Договора (значение t изменяется от 1 до n, где n – последняя Дата погашения кредита по графику в соответствии с п. 6.1 Договора);

C3t – сумма непогашенной ссудной задолженности на Дату погашения t, определяемая в соответствии с условиями п. 6.1 Договора, при этом:

- общая сумма значений C3t принимается к расчету в размере, не превышающем досрочно возвращаемой суммы кредита,
- при отсутствии непогашенной ссудной задолженности на Дату погашения t в соответствии с условиями п. 6.1 Договора значение C3t принимается равным нулю;

Tt – период, в календарных днях, с даты фактического погашения задолженности (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Договора с даты получения Кредитором письменного заявления Заемщика (не включая эту дату), по Дату погашения t, указанную в п. 6.1 Договора (включительно);

РП – размер платы за досрочный возврат кредита в процентах годовых от досрочно возвращаемой суммы кредита, определяемый в соответствии с условиями настоящего пункта Договора;

Tгод – фактическое количество календарных дней в году.

Плата уплачивается одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту, в валюте кредита.

Плата не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.8, 8.2.17 Кредитного договора;
- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества;
- в случае осуществления досрочного погашения сумм кредита, если период с даты фактического погашения (не включая эту дату), а при погашении в соответствии с п. 5.12 Кредитного договора с даты получения Кредитором письменного заявления Заемщика (не включая эту дату), по ближайшую к ней дату, указанную в п. 6.1 Кредитного договора (включительно), по которой имеется непогашенная ссудная задолженность по кредиту в соответствующем размере, не превышает 90 (Девяносто) календарных дней;
- при досрочном погашении кредита в связи с изменением Кредитором в одностороннем порядке размера, порядка и условий определения процентной ставки по кредиту, влекущих за собой увеличение значений процентной ставки;
- в случае получения Заемщиком требования Кредитора о досрочном погашении кредита.

*Договор залога имущества прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

2.3.9. **Неустойка:** при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, в размере процентной ставки, указанной в п. 4.1 Кредитного договора, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

2.3.10. **Неустойка:** в случае неуведомления или несвоевременного уведомления Кредитора об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Заемщика, оттиска печати и иных сведений, необходимых Кредитору для надлежащего выполнения им обязательств по Кредитному договору, в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.11. **Неустойка:** в случае нарушения условия, предусмотренного п. 14.5 Кредитного договора, в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1 Кредитного договора. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения), в валюте кредита.

2.3.12. Целевое назначение кредита: для:

- выкупа оборудования у лизинговой компании ООО «ЛК «ЛИАКОН» по Договорам финансовой аренды (лизинга):

- №249/ФЛ-2014 от 18.03.2014;
- №248/ФЛ-2014 от 17.03.2014;
- №247/ФЛ-2013 от 24.10.2013;
- №246/ФЛ-2013 от 24.10.2013;
- №245/ФЛ-2013 от 10.10.2013;
- №244/ФЛ-2013 от 10.10.2013;
- №243/ФЛ-2013 от 10.10.2013;
- №242/ФЛ-2013 от 10.10.2013;
- №241/ФЛ-2013 от 10.10.2013;
- №240/ФЛ-2013 от 19.08.2013;
- №239/ФЛ-2013 от 21.06.2013;
- №237/ФЛ-2013 от 03.04.2013;
- №236/ФЛ-2013 от 21.02.2013;
- №235/ФЛ-2013 от 21.02.2013;
- №161/ФЛ-2010 от 07.04.2010;

- выкупа оборудования у лизинговой компании ЗАО «ИКБ Лизинг» по Договору лизинга №7000120 от 28.12.2009;

- выкупа оборудования у лизинговой компании ООО «ЛИЗФАЙНЭНС» по Договору лизинга №ФА-827 от 17.02.2014;

- выкупа оборудования у лизинговой компании ООО «МКБ-лизинг» по Договору лизинга №2814/050313-МКБ от 05.03.2013;

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

- выкупа оборудования у лизинговой компании ООО «ТГИ-Лизинг» (ООО «МСП-Лизинг») по Договорам лизинга:
  - №ДЛ/10/РВВТ/1 от 15.10.2010;
  - №ДЛ/10/РВВТ/2 от 10.12.2010;
  - №ДЛ/11/РП/1 от 24.06.2011;
  - №ДЛ/11/РП/2 от 12.07.2011;
  - №ДЛ/11/РП/3 от 15.07.2011;
- выкупа оборудования у лизинговой компании ООО «Лизинговая компания «Базис Лизинг» по Договорам финансовой аренды (лизинга):
  - №008-ДВЛ/03/13 от 13.05.2013;
  - №087-ДЛ/12/13 от 24.12.2013;
- выкупа оборудования у лизинговой компании ООО «Окно в мир» по Договору финансовой аренды (лизинга) №1-001/12/2010 от 21.12.2010;
- выкупа оборудования у лизинговой компании ОАО «РТК-ЛИЗИНГ» по Договору лизинга №2708-204/13 от 05.02.2013;
- рефинансирования текущей ссудной задолженности по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0791-11-2-0 от 03.10.2011, заключенному между Заемщиком и Открытым акционерным обществом «Промсвязьбанк» (ОГРН 1027739019142), именуемому в дальнейшем «Рефинансируемый кредит 1»;

рефинансирования текущей ссудной задолженности по Соглашению №001/0922L/12 о предоставлении кредита от 07.11.2012, заключенному между Заемщиком и Закрытым акционерным обществом «ЮниКредит Банк» (ОГРН 1027739082106), именуемому в дальнейшем «Рефинансируемый кредит 2».

2.3.13. Кредитор имеет право:

2.3.13.1. в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

2.3.13.2. в одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по снижению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

2.3.13.3. в одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

2.3.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства Заемщика, если на момент регистрации уведомления о залоге имущественных прав в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества Предмет залога обременен правами третьих лиц.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

3.1.1. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Предмета залога.

3.1.2. Уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о передаче в последующий залог третьим лицам Предмета залога в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения соответствующего договора последующего залога.

Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию договора последующего залога, либо выписку из договора последующего залога, содержащую условия залога: права и обязанности сторон, основания и порядок обращения взыскания и реализации Предмета залога.

В случае передачи Предмета залога ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в последующий залог изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия залогодержателя по договору последующего залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе осуществлять последующий залог Предмета залога третьим лицам только при соблюдении следующих условий:

- договор последующего залога не может предусматривать порядок обращения взыскания на Предмет залога и/или способы его реализации, отличные от предусмотренных в настоящем Договоре;

- последующий залогодержатель не вправе требовать досрочного исполнения обязательств, обеспеченных последующим залогом, при обращении взыскания ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (предшествующим залогодержателем) на Предмет залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в течение срока действия настоящего Договора не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ иным образом распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: совершать уступки, отчуждать Предмет залога.

3.1.3. Принимать меры для защиты Предмета залога от посягательств и требований третьих лиц.

3.1.4. Сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право, и/или наступления события, влияющего на действительность прав по Контракту, немедленно, но не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ сведений о факте наступления соответствующего события.

3.1.5. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность документальной проверки наличия документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты обращения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

3.1.6. Передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в дату подписания Договора заверенную уполномоченным лицом и скрепленную печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ копию Контракта с учетом всех приложений и дополнений, а также копии дополнительных соглашений к Контракту или письменного согласия Контрагента ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Контракту предусматривающих включение следующих условий, которые не подлежат изменению без предварительного согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по форме, приемлемой для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

- уведомление Контрагента о том, что имущественные права по Контракту заложены ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и согласие Контрагента с передачей ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог прав по Контракту;

- запрет переуступки имущественных прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, вытекающих из Контракта, третьим лицам без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.1.7. Не вносить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога без предварительного согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

При внесении изменений в условия Контракта представлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты внесения изменений (заключения дополнительных соглашений).

3.1.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, и аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности);
- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Сопредседательского органа, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- справку из подразделения Пенсионного Фонда России о состоянии расчетов с фондом или акт сверки расчетов с фондом (при наличии просроченной задолженности перед фондом – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.1.9. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

3.1.10. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о его предстоящей реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

3.1.11. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

3.1.12. Отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Кредитным договором, за Заемщика, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо.

*Договор залога имущества №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

Положения данного пункта договора не являются согласием (предварительным согласием) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (Кредитора) на перевод долга на другое лицо

3.1.13. Уведомить Контрагента о том, что все имущественные права по Контракту переданы в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

3.1.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить согласование с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ условий заключаемого между его участниками или его участниками и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, или каким-либо иным образом влияющее на возможность исполнения обязательств по Договору.

3.1.15. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора между его участниками, а также между его участниками и третьими лицам не заключено корпоративное или иное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Залогодержателя, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору.

3.1.16. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней, следующих за датой подписания Договора, внести в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц сведения об обременении залогом имущественных прав, являющихся Предметом залога, а также в течение срока действия настоящего Договора обеспечивать актуальность сведений, содержащихся в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц.

3.1.17. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

- является лицом, надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога;

- Предмет залога, не состоит в споре и никакие третьи лица не имеют на него прав.

3.1.18. Своевременно продлевать срок действия Контракта с предоставлением ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующих дополнительных соглашений, либо вновь заключенного договора аренды земельного участка указанного в п. 1.1. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента их заключения.

3.1.19. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты продления (пролонгации) срока действия Контракта передать на новый срок Предмет залога в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

3.2.1. Проверять действительность Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

3.2.2. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о праве, являющемся Предметом залога по Договору.

3.2.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Заемщиком и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Кредитного договора и Договора.

3.2.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Заемщиком и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, условиями Кредитного договора и Договора.

3.2.5. В любое время осуществлять проверки хода исполнения условий Контракта и требовать в этих целях необходимые документы.

3.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на право ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера значений процентных ставок по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению учетной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с

---

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*



уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору.

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а также, что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и/или иных третьих лиц.

3.5. Права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по договорам, заключенным в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору, переходят к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ только после полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

3.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

- является лицом, надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога;

- Предмет залога не заложен, не состоит в споре, и никакие третьи лица не имеют на него прав.

3.7. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе направить уведомление о залоге имущественных прав, являющихся Предметом залога, для совершения записи об учете залога в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата.

В случае изменения Предмета залога или прекращения залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, направить уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата.

3.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе выдвигать против требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ какие-либо возражения, которые мог бы представить Заемщик.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ его обязательств, изложенных в п.п.:

- 3.1.9, 3.1.13, 3.1.14, 3.1.19 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в сумме **250 000 (Двести пятьдесят тысяч)** рублей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки;

- 3.1.1, 3.1.3, 3.1.6 и 3.1.18, Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в сумме **50 000 (Пятьдесят тысяч)** рублей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

4.3. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из обязательств, изложенных в п.п. 3.1.2, 3.1.4-3.1.5, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.10, 3.1.11, 3.1.15 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в размере **0,1 (Ноль целых одна десятая)** процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3 Договора, за каждый день неисполнения обязательств с даты направления письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

4.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения его обязательств по Договору.

#### 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, указанный в п. 1.1 Договора, являющийся обеспечением по Кредитному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

5.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Кредитному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Кредитного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Кредитному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

5.3. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия настоящего Договора.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами.

7.2. Договор и право залога действуют по «11» декабря 2014 года включительно.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического изменения адреса.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического изменения банковских реквизитов.

8.5. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом, или телеграммой с уведомлением: ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ - по почтовому адресу, ЗАЛОГОДАТЕЛЮ - по адресу и почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 8.4 Договора), и за подписью уполномоченного лица.

*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

8.7. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

#### 9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:** Открытое акционерное общество «Сбербанк России»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Московский банк ОАО «Сбербанк России»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6

Почтовый адрес: 111024, г. Москва, Шоссе Энтузиастов, д.14

Реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 775003035, ОКПО 57972160

счет № 30301810000006000014 в ОАО «Сбербанк России»,

к/сч. № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МОСКВА, БИК 044525225

Телефон: (495) 785-26-33, Teleфакс: (499) 763-58-56

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «РВВТ-Финанс»

Местонахождение: г. Москва

Адрес: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д.16, стр.2

Почтовый адрес: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д.16, стр.2

ИНН 7703662787, ОГРН 1087746492558, КПП 770301001, ОКПО 85772804

Расчетный счет №40702810800007097000 в ООО «Интерактивный Банк» г. Москва

Телефон: (495) 648-06-11, Teleфакс: (495) 645-59-49

#### ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:**

Заместитель управляющего

Лефортовским отделением

Московского банка

ОАО «Сбербанк России»

М.П.

*Г.В. Смирнова*



**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:**

Генеральный директор

ООО «РВВТ-Финанс»

*/О.В. Тендерендо/*



*Договор залога имущественных прав №3/40/1-14/125 от «14» ноября 2014г.*

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 163

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал

наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п. Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Цех

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296: 084-5806/5
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949164

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 164

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН: для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Передаточный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2003-52.5	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2

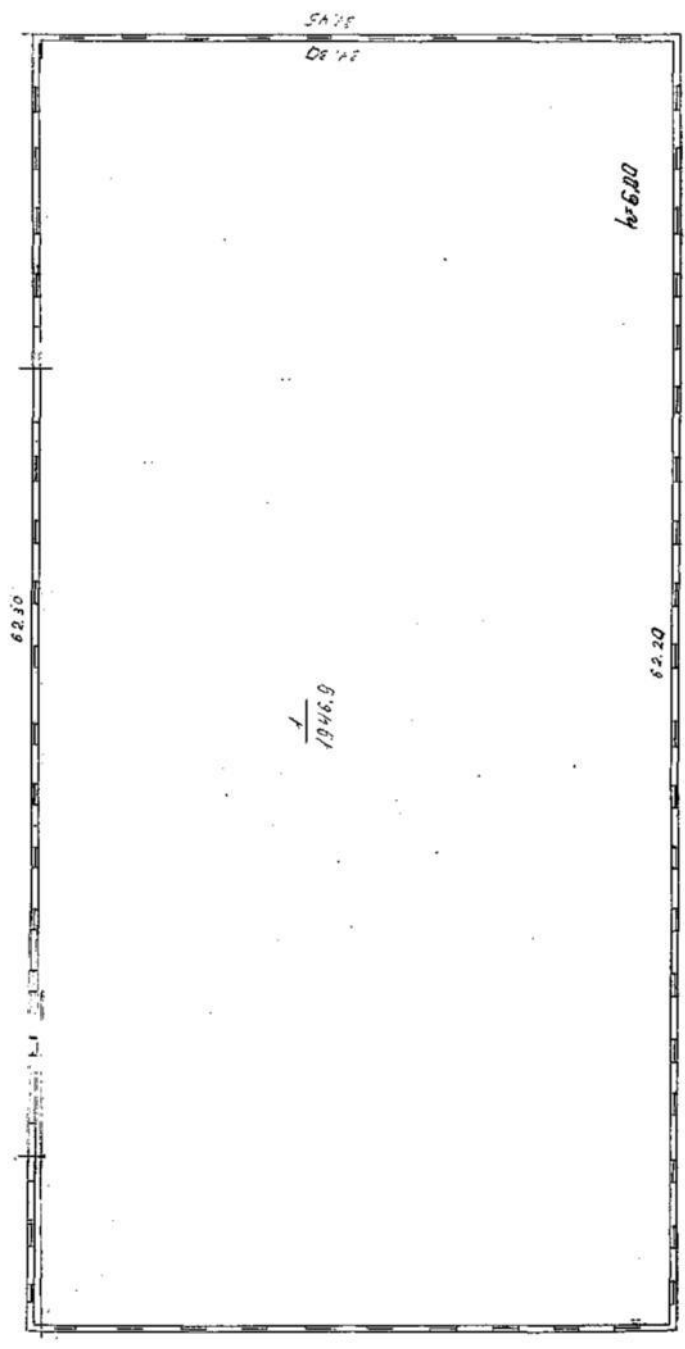
### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A10	Основное строение	1 959,30	6,00	11 756,00	бетонные блоки	металлические		металлическая	цементные

- 2 -

**ПОЗТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ. № 9**

Находящегося в гор. (пос.) \_\_\_\_\_ ул. Д. № 9  
 Принадлежащего \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
 НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Хищия	1946.9	М <sup>2</sup>
Службоня	1946.9	М <sup>2</sup>
Книжностольная		М <sup>2</sup>

По состоянию на 27.05.2004  
 Съемку произвел И.В. Мухоморов  
 Проверил И.В. Мухоморов

**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

оложенного в городе (другом поселении) г. Малино  
лице (пер.) Чкалова дом № 9

Этаж	№ помещ.	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	пех	62,20*31,30	1946,90	1946,9		6,00	
<b>Итого по помещению:</b>					<b>1946,90</b>	<b>1946,9</b>			

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И.О.

Директор филиала

подпись

Проверил Кабанов А.В.  
Фамилия И.О.

Фамилия И.О.

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
A10	Основное строение	0	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

*150241,20 руб.*

Действительная инвентаризационная стоимость

- 5 -



**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Поэтажный план здания	1
2	Экспликация к поэтажному плану	1

**Особые отметки**

---



---

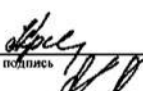
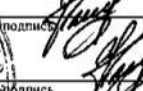
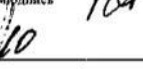


---



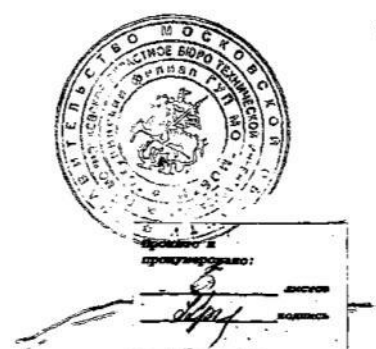
---

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		Краюшкина Н.А.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Проведен		Кабанов А. В.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Директор филиала		Лапина Р. А.
	подпись	Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " 09 / 10 2007 г.

- 6 -



---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 170

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п. Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

контора

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	<u>296.084-5806</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949165

- 1 -

### I. Сведения о принадлежности

2	3	4
Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
ООО "Русский продукт"	Передача в собственность, утвержденный решением общего собрания акционеров ООО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997 Договор о приватизации от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.02.07 №56-01/33-13/2003-52.1	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

1	2
Наименование	Площадь

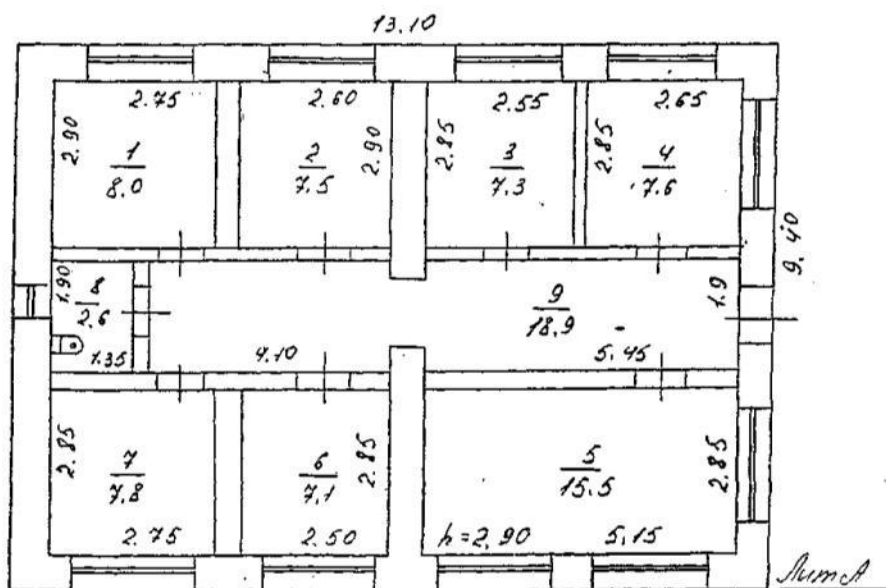
### III. Описание зданий и сооружений

2	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
	3	4	5	6	7	8	9	10
Наименование	площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
Основное строение	123,10	3,20	394,00	бетонный ленточный	кирпичные	железобетонные	шиферная	дощатые

- 8 -

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ. А**

находящегося в гор.(пос.) Маминно по Чкалова ул. Д. № 9  
 принадлежащего \_\_\_\_\_



**РЕСПЛИКАЦИЯ**  
 врезные и встроенные  
 помещения

общая площадь	<u>82.3</u>	м <sup>2</sup>
жилая	<u>60.4</u>	м <sup>2</sup>
нежилая	<u>21.5</u>	м <sup>2</sup>

Масштаб 1 : 100

По состоянию на 04.05.2004  
 Чертил [Signature]  
 Проверил [Signature]

**Экспликация**  
к поэтажному плану при строительстве (нежилое),

№ \_\_\_\_\_ в городе (другом поселении) \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ (этаж) Чкалова

№ \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

9

№ по плану	№ помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
					основная	вспомогательная		
4	5	6	7	8	9	10	11	
1	кабинет	2.75*2.90	8,00	8,0		2,90		
2	кабинет	2.60*2.90	7,50	7,5				
3	кабинет	2.55*2.85	7,30	7,3				
4	кабинет	2.65*2.85	7,60	7,6				
5	кабинет	5.45*2.85	15,50	15,5				
6	кабинет	2.50*2.85	7,10	7,1				
7	кабинет	2.75*2.85	7,80	7,8				
8	сан.узел	1.35*1.90	2,60		2,6			
9	коридор	5.45*1.90+4.10*1.90+0.65*1.10	18,90		18,9			
<b>Итого по помещению:</b>				<b>82,30</b>	<b>60,8</b>	<b>21,5</b>		

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И.О.

Директор филиала \_\_\_\_\_

подпись

Проверил Кабанов А.В.  
Фамилия И.О.

Фамилия И.О.

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
A	Основное строение	49	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Сtatочная балансовая стоимость (с учетом износа)

38880,29 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость

-5-

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количество копий (или количество листов, прочее)
1	Позтажный план здания	1
2	Экспликация к позтажному плану	1

**Особые отметки**

---



---



---



---


Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ *Красев* \_\_\_\_\_ Краюшклина Н.А.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил \_\_\_\_\_ Кабанов А. В.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Директор филиала \_\_\_\_\_ Ланина Р. А.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи "09" \_\_\_\_\_ 2007 г.







Цех

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.  
Район Ступинский район  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) п. Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Цех

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296:084-5806/1
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 7 мая 2007 г.  
дата обследования объекта



3949166

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, либра)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Передачный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладост" Протокол №5 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.02.07 №50-01/33-15/2003-52.2	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А1	Основное строение	1 644,80	8,20	13 487,00	бетонные столбы	металлические		металлическая	железобетонные плиты

- 2 -

**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

зложенного в городе (другом поселении) п. Малино  
ице (пер.) Чкалова дом № 9

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	цех	25.60*63.90	1635,80	1635,8		8,20	
<b>Итого по помещению:</b>					<b>1635,80</b>	<b>1635,8</b>			

Исполнил Краюшкينا Н.А.  
Фамилия И. О.

Директор филиала

  
подпись

Проверил Кабанов А.В.  
Фамилия И. О.

  
Фамилия И. О.

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2	3	4
<i>A1</i>	<i>Основное строение</i>	<i>40</i>	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

*2178573,97 руб.*

Действительная инвентаризационная стоимость

*-5-*

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Позитивный план здания	1
2	Экспликация к позитивному плану	1

**Особые отметки**

---



---



---



---

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		Красовская Н.А. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		Кабанов А.В. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Директор филиала		Лапина Р.А. <small>Фамилия, имя, отчество</small>

Дата выдачи "09"  "10" 2007 г.



Проект и  
проверено:  
" 5 " \_\_\_\_\_ листов  
*Иванов* подпись

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

*Ступинский филиал*

наименование филиала

Область, республика, край *Московская обл.*

Район *Ступинский район*

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) *п.Малино*

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

*Водонапорная баиния*

назначение здания (строения)

№ *9* по улице (пер.) *Чкалова*

Инвентарный номер	<i>296:084-5806/11</i>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *7 мая 2007 г.*

дата обследования объекта



3949168

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 184



### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Передаточный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Славянка" Протокол №3 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.02.07 №50-01/33-15/2003-52/0	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

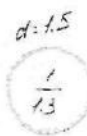
Наименование	Площадь
1	2

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A20	Основное строение	1,80	9,00	16,00	бетонный со смотровым колодезем	металлические трубопроводы			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ лит. А/0

Находящегося в гор.(пос.) Мамно по Чкалова ул. Д. № 9  
Принадлежащего \_\_\_\_\_



Лит. А/0  
Н= 9,0

ЭКСПЛИКАЦИЯ  
на нежилые и встроенные  
помещения

Общая площадь	<u>1.3</u>	м <sup>2</sup>
Основная	<u>1.3</u>	м <sup>2</sup>
Спозогательная	_____	м <sup>2</sup>

Масштаб 1 : 00

По состоянию на 04.05.2004.  
Чертил А.С.С.  
Проверил М.И.С.

- 3 -

**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

расположенного в городе (другом поселении) п. Мелино  
по улице (пер.) Чакалова дом № 9

Лп	Этаж	№ поме-ща	№ пла-ни	№ помеще-ния	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высо-та	Самостоятельно возведено (переоборудовано)
								основная	вспомога-тельные		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
00	1	1	1		воздушная башня		1,39	1,3		2,00	
<b>Итого по помещению:</b>							<b>1,39</b>	<b>1,3</b>			

Исполнил Кравчикина Н.А.  
Фамилия И.О.

Директор филиала



Проверил Каванов А.В.  
Фамилия И.О.

Лавина Р.А.  
Фамилия И.О.



#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2	3	4
A20	Основное строение	55	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

-5-

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Позштажный план	1
2	Экспликация к позштажному плану	1

**Особые отметки**

---



---



---



---

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		Краушкينا Н.А.
	<small>Подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		Кабанов А.В.
	<small>Подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Директор филиала		Ланина Р.А.
	<small>Подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>

Дата выдачи " 09 " 10 2007 г.





Промышленность и строительство:

6 месяцев

*Арсен* подписан

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал

наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п.Машино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Артскважина

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	<u>296:084-5806/12</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кadaстровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949169

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН, для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литеры)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Переходный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Счастье" Протокол №5 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2903-52.11	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2

### III. Описание зданий и сооружений

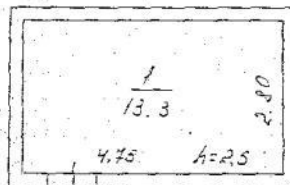
Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A12	Основное строение	17,39	2,86	48,09	бетонный ленточный	кирпичные	железобетонные	современная рулонная	цементные

-2-



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ лит. А/1

Находящегося в гор. (пос.) Омск по Чкалову ул. Д. № 9  
Принадлежащего \_\_\_\_\_



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
на нежилые и встроенные  
помещения

Общая площадь 13.30 м<sup>2</sup>  
Основная 13.30 м<sup>2</sup>  
Вспомогательная \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Масштаб 1 : 00

По состоянию на 04.05.2004  
Чертил Бросов  
Проверил Иванов

**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

расположенного в городе (другом поселении) п. Малино  
по улице (пер.) Чкалова дом № 9

Ли- те- ра	Этаж	№ по- ме- ще- ния	№ по- пл- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Самостоятельно возведено (переобо- рудовано)
							основная	вспомога- тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A12	1	1	1	артскважина	$2,80 \times 4,75$	13,30	13,3		2,50	
<b>Итого по помещению:</b>						<b>13,30</b>	<b>13,3</b>			

Исполнил Кравчикина И.А.  
Фамилия И. О.

Директор филиала

  
подпись

Проверил Кабанов Д.В.  
Фамилия И. О.

Мещеряков Р.А.  
Фамилия И. О.

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2	3	4
A12	Основное строение	45	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

- 5 -

**Перечень прилагаемых документов**

№№ листов	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Позитивный план здания	1
2	Экспликация к позитивному плану	1

**Особые отметки**

---



---







---



---

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		Кравчикина Н.А.
	<small>подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		Кабанов А.В.
	<small>подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Директор филиала		Лашина Р.А.
	<small>подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Дата выдачи "09"		2007 г.



Прочитано и проинформировано:  
*С* \_\_\_\_\_  
*Иванов* \_\_\_\_\_  
подпись

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п. Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Артскважина

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296:084-5806/13
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

7 мая 2007 г.  
дата обследования объекта



3949170

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 198

### I. Сведения о принадлежности

2	3	4
Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1 ОАО "Русский продукт"	<p>Передачный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997.</p> <p>Договор о присоединении от 12.08.1997.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2003-52.12</p>	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

1	2
Наименование	Площадь
1	2

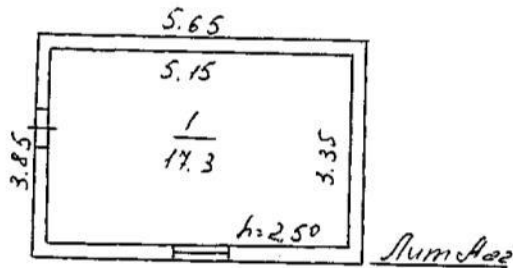
### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A22	Основное строение	21,80	2,80	61,00	бетонный ленточный	кирпичные	железобетонные	совместенная рулонная	цементные

- 2 -

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ лит. А22**

Находящегося в гор.(пос.) Жульино по Чкалова ул. Д. № 9  
Принадлежащего \_\_\_\_\_



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
на нежилые и встроенные  
помещения

Общая площадь	<u>17.3</u>	м <sup>2</sup>	Масштаб 1 : <u>00</u>
Основная	<u>17.3</u>	м <sup>2</sup>	
Эспомогательная	_____	м <sup>2</sup>	

По состоянию, на 04.05.2004г.  
Чертил А.А. Лунин  
Проверил А.А. Лунин

- 3 -



**Экспликация**  
к поэтажному плану многоквартирного (нежилого),

расположенного в городе (другом поселении) Чкалова дом № 9

№	№ по плану	№ по плану	Назначение помещения	Средства измерения площади	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
						основная	вспомогательная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1		артскважина	17,30	17,30	17,3		2,50	
<b>Итого по помещению:</b>					<b>17,30</b>	<b>17,3</b>			

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И.О.

Директор филиала



Проверил Кабанов А.В.  
Фамилия И.О.

Лашкина Р.А.  
Фамилия И.О.

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

1	2	3	4
Код	Наименование строения и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
	Основное строение	40	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость


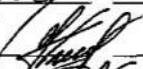
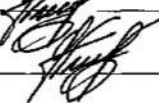

- 5 -

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Позтажный план здания	1
2	Экспликация к поэтажному плану	1

Особые отметки

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		Краушкина Н.А.
	<small>подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		Кабанов А. В.
	<small>подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Директор филиала		Ланина Р. А.
	<small>подпись</small>	<small>Фамилия, имя, отчество</small>
Дата выдачи " 09 "		2007 г.



И.о.  
прокурора  
*[Signature]*

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал

наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п. Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Ворота

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	<u>296:084-5806/14</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949171

- / -

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 205

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Пердаточный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2003-52.9	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
N	Ворота	50,90				швеллер металлический с эл.привод.			

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
<i>N</i>	<i>Ворота</i>	<i>40</i>	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

**4063,44 руб.**

Действительная инвентаризационная стоимость


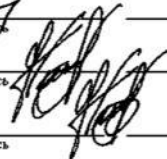

- 3 -


**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Особые отметки

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		<u>Краюшкина Н.А.</u> <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		<u>Кабанов А. В.</u> <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Директор филиала		<u>Ланина Р. А.</u> <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Дата выдачи	<u>09</u> / <u>10</u> / <u>2007</u> г.	



- 4 -





Проект и  
прокурировал:  
*[Signature]*      инспектор  
*[Signature]*      политрук

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал

наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п.Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Цех производства пряников

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296.084-5806/2
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949172

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 210

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	1	2	3	4
	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу		Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2		3	4
1	ОАО "Русский продукт"		<p>Передачный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997.</p> <p>Договор о присоединении от 12.08.1997.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2003-52.3</p>	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A2	Основное строение	2 046,90	4,50	9 211,00	бетонный ленточный	кирпичные	железобетонные	совмещенная рубероидовая	цементные

**Экспликация**  
к поэтажному плану Цех производства пряников,

оложенного в городе (другом поселении) п. Матино

лице (пер.) Чкалова

дом № 9

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольны
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	производственное	16.10*6.10	98,2		98,2		
1		2	производственное	7.90*7.30	57,7		57,7		
1		3	производственное	7.90*4.20	33,2		33,2		
1		4	операторская	5.60*5.35-1.70*1.80	26,9		26,9		
1		5	производственное	5.60*6.00	33,6		33,6		
1		6	тамбур	1.45*1.55	2,3			2,3	
1		7	производственное	23.90*11.25-3.50*11.1	230,0		230,0		
1		8	производственное	3.10*3.20	9,9		9,9		
1		9	лаборатория	3.10*3.20	9,9		9,9		
1		10	производственное	4.05*3.20-2.00*1.60	9,8		9,8		
1		11	кладовка	1.60*1.30	2,1			2,1	
1		12	венткамера	3.60*5.00	18,0		18,0		
1		13	венткамера	1.10*5.00	5,5		5,5		
1		14	кабинет	4.70*10.80	50,8		50,8		
1		15	коридор	16.06*2.00	32,1			32,1	
1		16	производственное	17.40*5.90-0.55*0.60*2-2.10*2.75	96,2		96,2		
1		16	тамбур	1.80*2.45	4,4			4,4	
1		17	производственное	9.50*3.15	29,9		29,9		
1		18	производственное	12.00*6.10	73,2		73,2		
1		19	производственное	13.90*5.85	81,3		81,3		
1		20	раздевалка	4.40*5.80-3.30*4.30	11,3			11,3	
1		21	душ	0.90*0.90	0,8			0,8	
1		22	душ	0.90*3.20	2,9			2,9	
1		23	сан.узел	2.00*1.10	2,2			2,2	
1		24	душ	0.85*2.40	2,0			2,0	
1		25	сан.узел	0.90*2.40	2,2			2,2	
1		26	коридор	5.85*4.15-2.65*3.10	16,1			16,1	
1		27	кабинет	3.74*2.30	8,6		8,6		
1		28	коридор	1.76*3.07	5,4			5,4	
1		29	кабинет	3.38*3.00-1.10*0.85	9,2		9,2		
1		30	производственное	30.60*12.74-9.65*7.47-2.0*2.4-6.05*5.05-1.65*2.75-2.0*0.55	276,8		276,8		
1		31	производственное	5.60*5.90	33,0		33,0		
1		32	складское	3.20*4.90	15,7		15,7		
1		33	складское	2.40*4.90	11,8		11,8		
1		34	складское	9.35*7.17	67,0		67,0		
1		35	тамбур	1.85*2.40	4,4			4,4	
1		36	тамбур	1.50*2.60	3,9			3,9	
1		37	тамбур	1.90*3.90	7,4			7,4	
1		38	котельная	18.10*7.20-8.00*1.00-0.55*0.60	122,0		122,0		
1		39	котельная	1.90*2.3	4,4		4,4		
1		40	котельная	3.10*7.00-1.00*2.50	19,2		19,2		
1		41	котельная	3.50*3.10	10,9		10,9		
1		42	тамбур	5.30*3.10	16,4			16,4	
1		43	тамбур	0.65*1.50	1,0			1,0	
				Итого 1:	1559,6		1442,7	116,9	
				Итого:	1559,6		1442,7	116,9	

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И.О.

Директор филиала

  
подпись

Проверил Кабанов А.В.  
Фамилия И.О.

  
Фамилия И.О.

- 4 -

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ. %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
A2	Основное строение	37	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

**2591901,72 руб.**

Действительная инвентаризационная стоимость

- 5 -

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 213

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Позэтажный план здания	1
2	Экспликация к поэтажному плану	2

**Особые отметки**

*Изменение общей площади связано с округлением  
значений площадей помещений в результате  
высших данных в электронную базу  
Полученным в день 01.04.2008.  
Григорьевым А.А.*

*по инвентаризации строений и сооружений*

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель

*Крас*  
коппись

Краюшкина Н.А.

Фамилия, имя, отчество

Проверил

*Кабанов*  
коппись

Кабанов А. В.

Фамилия, имя, отчество

Директор филиала

*Янина*  
коппись

Янина Р. А.

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи "

*10*

*2007* г.





Пройто и  
проутвердено:  
*С*     
*С*

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

**Ступинский филиал**  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п.Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

**Весовая**

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296:084-5806/7
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 7 мая 2007 г.

дата обследования объекта

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 216



### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Передаточный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.05.1997 Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50/06-33-05/2007-50	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Наименование	Площадь
1	5

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A12	Основное строение	79,00	3,00	237,00	бетонная монолитная	железобетонные	железобетонные	совмещенная рубероидовая	цементно-песчаная
		73,30	5,00	367,00					



3949

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

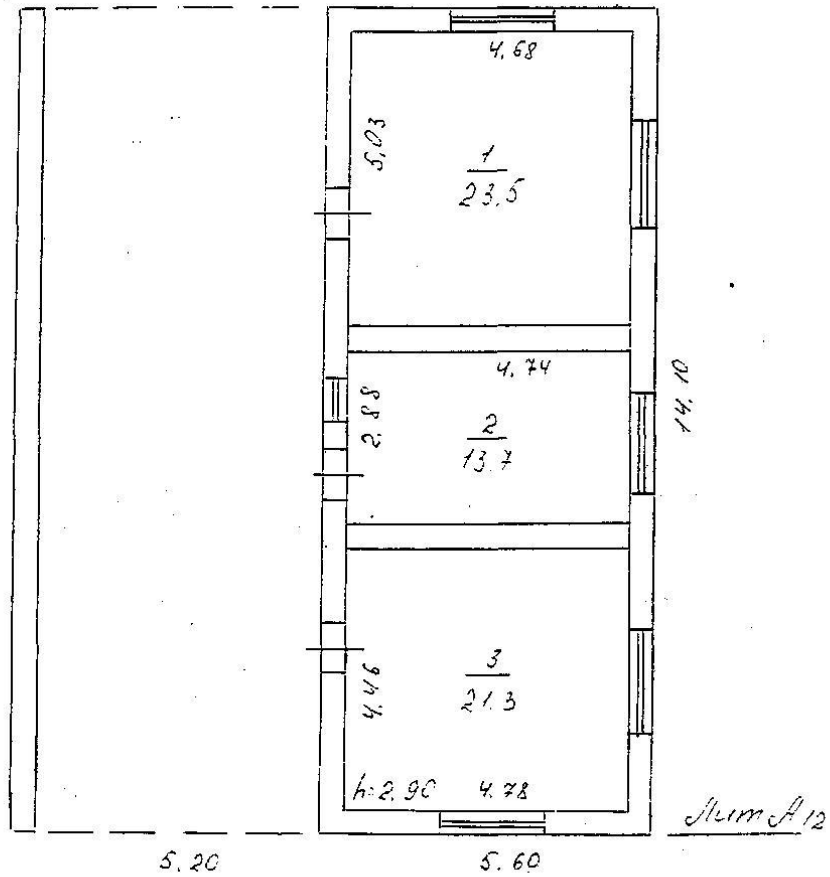
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 217

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ лит. А12**

Находящегося в гор.(пос.) Омск по Чкалова ул. Д. № 9  
Принадлежащего \_\_\_\_\_



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
на нежилые и встроенные  
помещения

Общая площадь 58.5 кв.  
Основная 58.5 кв.  
Вспомогательная \_\_\_\_\_ кв.

По состоянию на 01.05.2004  
Чертил [Signature]  
Проверил [Signature]  
Масштаб 1 : 00

76

- 2 -

**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

№ \_\_\_\_\_ в городе (другом поселении) п. Малино  
№ \_\_\_\_\_ (пер.) Чкалова дом № 9

№	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
					основная	вспомогательная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	весовая	4.68*5.03	23,50	23,5		2,90	
	2	весовая	4.74*2.88	13,70	13,7			
	3	кабинет	4.78*4.46	21,30	21,3			
<b>Итого по помещению:</b>				<b>58,50</b>	<b>58,5</b>			

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И. О.

Директор филиала

подпись

Проверил Абабанов А. В.  
Фамилия И. О.

Фамилия И. О.

- 3 -

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Наименование строений и сооружений	Финансовая стоимость (руб.)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
2	3	4
Безопасное строение	46	
<b>Итого:</b>		

Финансовая стоимость

Балансовая стоимость (с учетом износа)

211046,02 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость

- 4 -

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 220

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Поэтажный план здания	1
2	Экспликация к поэтажному плану	1

**Особые отметки**

---



---




---



---

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

 <p>Исполнительный директор Министерства Можерия Директор филиала</p>	<p><i>[Handwritten Signature]</i> подпись</p>	<p>Краюшкина Н.А. Фамилия, имя, отчество</p>
	<p><i>[Handwritten Signature]</i> подпись</p>	<p>Кабанов А. В. Фамилия, имя, отчество</p>
	<p><i>[Handwritten Signature]</i> подпись</p>	<p>Ланина Р. А. Фамилия, имя, отчество</p>

Дата выдачи "09 10 2007 г.

-5-



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

**Ступинский филиал**  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п.Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

**Трансформаторная подстанция**

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296:084-5806/8
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949177

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 223

### I. Сведения о принадлежности

1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4
2	3	4
ООО "Русский продукт"	Передаточный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997 Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2003-52.8	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

1	2
Наименование	Площадь
1	2

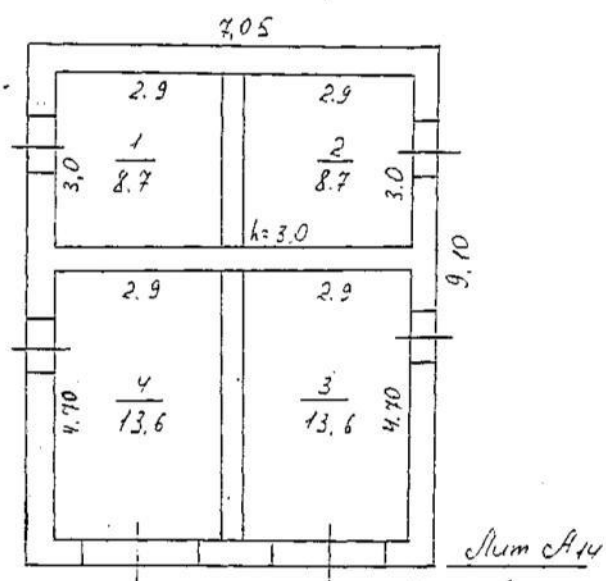
### III. Описание зданий и сооружений

1 2 3 4	1 2 3 4	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
004	Основное строение	64,20	3,30	212,00	сборные железобетонные блоки	кирпичные	железобетонные	совмещенная рубероидовая	цементные



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ лит. А14**

Находящегося в гор.(пос.) Омск по Чкалову ул. Д. № 9  
Принадлежащего \_\_\_\_\_



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

≡≡ нежилые и встроенные помещения

□ Общая площадь	<u>44.6</u>	м²
□ Основная	<u>44.6</u>	м²
□ Помогательная	_____	м²

Масштаб 1 : 00

По состоянию на 04.05.2004  
 Чертил А.А.А.  
 Проверил В.В.В.

- 3 -

**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

г. Воронеж в городе (другом поселении) п. Малино  
№ п/п (пер.) Чкалова дом № 9

№ п/п	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
					основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1	трансформаторная	$2,90 \times 3,00$	8,70	8,7		3,00	
	2	трансформаторная	$2,90 \times 3,00$	8,70	8,7			
	3	трансформаторная	$2,90 \times 4,70$	13,60	13,6			
	4	трансформаторная	$2,90 \times 4,70$	13,60	13,6			
<b>Итого по помещению:</b>				<b>44,60</b>	<b>44,6</b>			

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И. О.

Директор филиала

  
подпись

Проверил Абабанов А.В.  
Фамилия И. О.

  
Фамилия И. О.

- 4 -

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Код строений и сооружений	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
-	Основное строение	50	
		<b>Итого:</b>	

Исходная балансовая стоимость

Средняя балансовая стоимость (с учетом износа)

**112077,86 руб.**

Действительная инвентаризационная стоимость

- 5 -

**Перечень прилагаемых документов**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Поэтажный план здания	1
2	Экспликация к поэтажному плану	1

**Особые отметки**

---



---



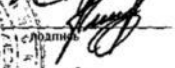



---



---

Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель		Краюшкина Н.А.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Проверил		Кабанов А. В.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Директор филиала		Ланина Р. А.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи "	09	10 2007 г.



- 6 -



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ступинский филиал  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Ступинский район

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п. Малино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
на нежилое здание (строение) гражданского и производственного  
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс

Навес под теплогенераторы

назначение здания (строения)

№ 9 по улице (пер.) Чкалова

Инвентарный номер	296:084-5806/9
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 7 мая 2007 г.

дата обследования объекта



3949178

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 230

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	ОАО "Русский продукт"	Передачный акт, утвержденный решением общего собрания акционеров ОАО "Сладость" Протокол №5 от 27.03.1997. Договор о присоединении от 12.08.1997. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.07 №50-01/33-15/2003-151.3	Собственность

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A18	Основное строение	180,00	6,00	1 080,00	сборные железобетонные блоки	кирпичные	металлические	шиферная	

- 2 -

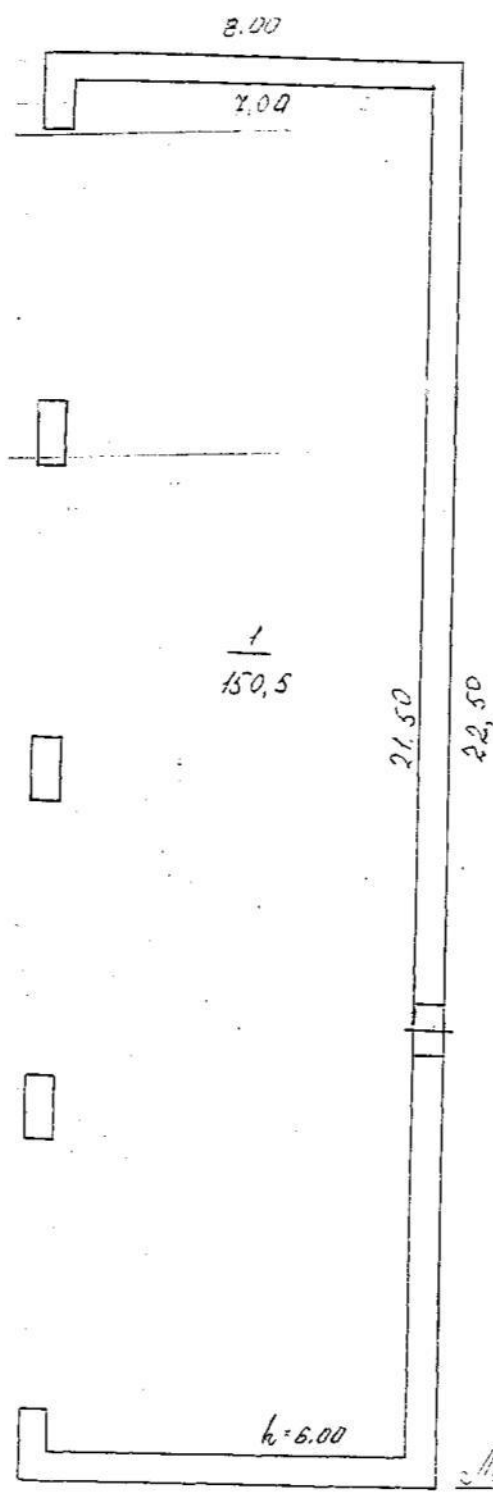
**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ. А/А**

ул. Д. № 9

по инвентарю

Находящегося в гор. (нос.) Самара

Принадлежащего



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Классификация	м <sup>2</sup>
Жилая <u>150,5</u>	м <sup>2</sup>
Жилая <u>150,5</u>	м <sup>2</sup>
Испомогательная	м <sup>2</sup>

По состоянию на 01.05.2007

Съемку произвел А.А. Козлов

Проверил А.А. Козлов



**Экспликация**  
к поэтажному плану производственное (нежилое),

состоящего в городе (другом поселении) п. Матино  
улице (пер.) Чкалова дом № 9

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	складское	$7,00 \cdot 21,50$	150,50	150,5		6,00	
<b>Итого по помещению:</b>					<b>150,50</b>	<b>150,5</b>			

Исполнил Краюшкина Н.А.  
Фамилия И. О.

Директор филиала

подпись

Проверил Кабанов А.В.  
Фамилия И. О.

Фамилия И. О.

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
A18	Основное строение	35	
		<b>Итого:</b>	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

215314,26 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость

**Перечень прилагаемых документов**

№ л/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Поэтажный план здания	1
2	Экспликация к поэтажному плану	1

**Особые отметки**

---



---



---



---


Паспорт составлен 9 октября 2007 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ *Краюшкина* \_\_\_\_\_ Краюшкина Н.А.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил \_\_\_\_\_ Кабанов А. В.  
Фамилия, имя, отчество

Директор филиала \_\_\_\_\_ Ланина Р. А.  
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи "09" \_\_\_\_\_ 2007 г.





Достоверно и документировано:  
5  
*Алекс*

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации  
(подпись) \_\_\_\_\_  
Арунигенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации  
(подпись) \_\_\_\_\_  
Ев. Савельев  
(расшифровка подписи)

Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 №7 (расшифровка подписи)

2008 г. М.П. "ГРВВТ-Финанс"  
Форма по ОКЗ/Д по ОКПО  
"ГРВВТ-Финанс" ООО  
"RWVT-Finances Ltd."  
ОКПО 44418433

Р/с N: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
(адрес, телефон, факс)  
(банковские реквизиты)

Р/с N: 40702810800000000457 в "БФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215  
(адрес, телефон, факс)  
(банковские реквизиты)

ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
(наименование)  
г. Москва, ул. Пермская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
(адрес, телефон, факс)

ООО "Малино"  
(наименование)  
Договор купли-продажи от 21/04-2008 г.  
(приказ, распоряжение, договор с указанием его вида, основных обязательств)

Основание для составления акта  
Дата принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ  
01.12.1979  
22/05-2008

АКТ  
Номер документа 322003  
Дата составления 22/05-2008

о приемке-передаче здания (сооружения)

Объект основных средств  
Сооружения: Артысваяжна. Общая площадь - 13,3 кв.м  
(наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи  
"Малино",  
(наименование)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)  
(наименование)

Справочно: 1. Участники долевого строительства  
2. Иностранная валюта\*  
Доля в праве собственности, %  
(сумма)

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Способ начисления амортизации			
									Срок полезного использования	наименование норма		
1	2	3 01.07.1979	4	5	6	7 115908,76	8 0,00	9 82535,60	1 115908,76	2 15 лет	3 [K] по норме ОС	4 6.666667

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Краткая индивидуальная характеристика объекта	Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		Примечание
	основного объекта		
6 Общая площадь, м <sup>2</sup>	7 13,3	8 9 10	11 12
Количество этажей			
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>			
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>			
В том числе: материалы			

Комиссия по приему- " " 20 - г.  
Заключение комис-  
сии:

Приложение. Техническая докумен-  
ция

Заместитель Финансового директора-  
Председатель комиссии \_\_\_\_\_  
начальник Казначейства  
(должность) **ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**  
(подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
Заместитель Генерального Директора \_\_\_\_\_  
по безопасности-Директор Службы \_\_\_\_\_  
безопасности **ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА**  
**ВЛАДИМИРОВНА**  
(подпись) (расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора \_\_\_\_\_  
по производству **БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ**  
(подпись) (расшифровка подписи)

Директор Департамента \_\_\_\_\_  
по качеству и технологиям **МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ**  
**АЛЕКСЕЕВИЧ**  
(подпись) (расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора \_\_\_\_\_  
по качеству и технологиям **СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА**  
**АНДРЕЕВНА**  
(подпись) (расшифровка подписи)

**БАХАЕВА ЛЮДИЛА ПЕТРОВНА**  
(подпись) (расшифровка подписи)

Сдал \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_

Объект основных средств

При- \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" 22 " 2008 г. Табельный номер 2008  
По доверенности " " \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

выдан- \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Объект основных средств принят на ответственное хранение  
(кем, кому (фамилия, имя, отчество))

" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтера об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 Арингонова Е. Ю.  
 (подпись) (инициалы, фамилия)  
 200 г. М.П.

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 Вер. Степанов  
 (подпись) (инициалы, фамилия)  
 200 г. М.П.

Утверждена постановлением I Оскомстата Рос-  
 сии  
 от 21.01.2003 №7  
 (расшифровка подписи)

Организация-получатель  
 "РВВТ-Финанс" ООО  
 (наименование)  
 123100 г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с N: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г.Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
 (банковские реквизиты)

Форма по ОКУД  
 по ОКПО  
 0306030  
 44418433

Организация-сдатчик  
 ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
 (наименование)  
 г.Москва, ул.Пермская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215  
 (банковские реквизиты)  
 "Малино"  
 (наименование структурного подразделения)

Основание для составления акта  
 Договор купли-продажи от 21/04-2008 г  
 (примеч. расширение, договор с указанием его вида, основных обязательств)

Номер документа	Дата составления
322018	22/05-2008
АКТ	
о приемке-передаче здания (сооружения)	
Объект основных средств	Сооружения: Артековщина. Общая площадь-17,3 кв.м (наименование, назначение)
Место нахождения объекта в момент приема-передачи	"Малино", (наименование)
Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)	
Справочно: 1. Участники долевой собственности-	Доля в праве собственности, % (сумма)
2. Иностранная валюта*	(наименование) (валюта) (на дату) (курс) (сумма)

Дата	принятия к бухгалтерскому учету	01.12.1979
Дата	списания с бухгалтерского учета	22/05-2008
Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ		
Номер	амортизационной группы	322018
Государственная регистра-ция	инвентарный паспорт	50 НА 1668733 от 15/02-2008
прав на недвижимость	номер	50-01/33-15/2003-52,12
	дата	20/05-2008

Справочно: 1. Участники долевой собственности-  
 2. Иностранная валюта\*  
 (наименование) (валюта) (на дату) (курс) (сумма)

281



## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

1	2	3	Дата		4	5	6	7	8	9	10	Способ начисления амортизации				
			начала строительства	окончания строительства								последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	2	3	01.12.1979		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								238111.58	0.00	95618.64	238111.58	20 лет	[K]	по норме ОС	5.000000	

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

1	2	3	4	5	Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)	
					наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер

6	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		11	12
	основного объекта	пристроенных помещений и др.		
Общая площадь, м <sup>2</sup>	7	8	9	10
Количество этажей	17.3			
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>				
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>				
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>				
в том числе: материалы				

Комиссия по приему-  
Заключение комис-  
сии: " " 200\_ г.

Приложение. Техническая докумен-  
та-  
ция

Председатель комиссии  
Заместитель Финансового директора-  
начальник Казначейства  
(должность) (подпись) **ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:  
Главный бухгалтер  
(должность) (подпись) **ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА**  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по безопасности-Директор Службы  
безопасности  
(должность) (подпись) **БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ**  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по производству  
(должность) (подпись) **МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ**  
(расшифровка подписи)

Директор Департамента  
(должность) (подпись) **СЕРЖКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА**  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по качеству и технологиям  
(должность) (подпись) **БАХАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА**  
(расшифровка подписи)

Сдал

(должность)

" " 200\_ г.

Табельный номер

(подпись)

Объект основных средств

При-

" 22 " 200\_ г.

По доверенности

от " " 200\_ г. №

выдан-

(сем, кому (фамилия, имя, отчество))

Объект основных средств принят на ответственное хранение

(должность)

(подпись)

Табельный номер

(расшифровка подписи)

Отметка бухгалте-  
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

Номер  
документа

Дата  
составления



УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
Афиногенова Е. Ю.  
(подпись) \_\_\_\_\_  
г. М.П. \_\_\_\_\_

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
Форманова Ольга Владимировна  
(подпись) \_\_\_\_\_  
г. М.П. \_\_\_\_\_

Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 №7  
(государственный паспорт)

Кол  
0306030

«РВВТ-Финанс» ООО  
(наименование)  
123100 г. Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
(адрес, телефон, факс)  
Р/с N: 40702810800190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
(банковские реквизиты)

Организация-сдатчик  
ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
(наименование)  
г. Москва, ул. Пермская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
(адрес, телефон, факс)  
Р/с N: 40702810800000000457 в "БФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 301018104000000000215  
(банковские реквизиты)

по ОКПО 44418433

Основание для составления акта  
"Малино"  
(наименование структурного подразделения)  
Договор купли-продажи от 21/04-2008 г  
(приказ, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))

Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета	номер	дата
			01.12.1979
			22/05-2008

Счет, субсчет, код аналитического учета

Номер	амортизационной группы	322006
Государственная регистрация	инвентарный паспорт	50 НА 16687290г 15/02-2008
прав на недвижимость	номер	50-01/33-15/2003-52,7
	дата	13/05-2008

АКТ  
322006  
22/05-2008  
Дата составления

о приемке-передаче здания (сооружения)

Объект основных средств  
Здание : Весовая Общая площадь-58,5 кв. м  
(наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи  
"Малино",  
(наименование)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)  
(наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности-  
Доля в праве собственности, %  
(на дату) \_\_\_\_\_ (курс) \_\_\_\_\_ (сумма) \_\_\_\_\_

2. Иностранная валюта\*  
(наименование) \_\_\_\_\_ (на дату) \_\_\_\_\_ (курс) \_\_\_\_\_ (сумма) \_\_\_\_\_

2006

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Способ начисления амортизации			
									Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4
		01.12.1979				101149.21	204970.03	210689.83	306119.23	59 лет	[К]по норме ОС	1.694915

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		Примечание			
	основного объекта					
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м <sup>2</sup>	58.5					
Количество этажей						
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>						
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>						
В том числе: материалы						

Комиссия по приему-  
Заключение комис-  
сии: " " 200 г.

Приложение. Техническая документа-  
ция

Председатель комиссии  
Заместитель Финансового директора-  
начальник Казначейства  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись)  ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:  
Главный бухгалтер  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ ЧЕРЕДНИК ТАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по безопасности-Директор Службы  
безопасности  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по производству  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

Директор Департамента  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по качеству и технологиям  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_ БАХАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА  
(расшифровка подписи)

Сдал \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_  
" " 200 г. \_\_\_\_\_  
(подпись)  Табельный номер \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Объект основных средств

При-  
" 22 " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_\_  
По доверенности \_\_\_\_\_  
от " " \_\_\_\_\_  
выдан- \_\_\_\_\_  
(рекв. кому (фамилия, имя, отчество))



Объект основных средств принял на ответственное хранение

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге  
Номер \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_  
документа \_\_\_\_\_ составления \_\_\_\_\_

Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 №7

Унифицированная форма №08-1

(Метод учета: Бухгалтерский) УТВЕРЖДАЮ Руководитель организации-сдачика

Руководитель организации-получателя

Афиногенова Е. Ю. (расшифровка подписи) 200 г. (подпись)

М.П. "РВВТ-Финанс" ООО (подпись) Формы по ОКУД по ОКПО Код 0306001

Организация-получатель "РВВТ-Финанс" ООО (наименование)

123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2 (адрес, телефон, факс)

Р/с N: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 301018103000000000503 (банковские реквизиты)

Организация-сдачик ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ" (наименование) по ОКПО 44418433

г. Москва, ул. Пермская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8454 (наименование)

Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 301018104000000000215 (банковские реквизиты)

"Маллино" (наименование структурного подразделения)

Основание для составления акта Договор купли-продажи (примечание, договор с указанием его вида, основных обязательств)

Table with 2 columns: Дата, Номер. Rows: 21/04-2008, 01.07.1980, 22/05/2008

Table with 2 columns: Дата, Номер. Rows: 22/05/2008, 322150

АКТ о приемке-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)

Объект основных средств Весы автомобильные (наименование, название, модель, марка)

Местонахождение объекта в момент приема-передачи "Маллино"

Организация-изготовитель (наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности Доля в праве общей собственности, % (сумма)

2. Иностранная валюта\* (наименование) (курс) (на дату)

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

121

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата		последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования		Способ начисления амортизации		
		ввода в эксплуатацию	реконструкции, достройки, модернизации								наименование	норма			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		01.07.1994				0.00	0.00	1200.04		0.00	25.0	[К]По нормам		3.3	

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		Примечание			
	основного объекта					
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м <sup>2</sup>						
Количество этажей						
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>						
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>						
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>						
В том числе: материалы						

Комиссия по приему-передаче  
 Результат испытания на " " 2000 г. \_\_\_\_\_  
 соответствует \_\_\_\_\_  
 не соответствует \_\_\_\_\_  
 Доработка \_\_\_\_\_  
 требуется \_\_\_\_\_  
 не требуется \_\_\_\_\_  
 (указать, что требуется)

Заключенные комиссии: \_\_\_\_\_  
 (указать, что не соответствует)

Приложение. Техническая документация  
 Заместитель Финансового директора-начальник  
 Казначейства \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
 (расшифровка подписи)

Члены комиссии:  
 Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА  
 (расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора по  
 безопасности-Директор Службы безопасности \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
 (расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора по  
 производству \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) МАНДРУТИН ВАСИЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ  
 (расшифровка подписи)

Директор Департамента \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) СЫРЯКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА  
 (расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора по  
 качеству и технологиям \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) БАХАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА  
 (расшифровка подписи)

Объект основных средств \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) \_\_\_\_\_  
 Табельный номер \_\_\_\_\_

Сдал \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) \_\_\_\_\_  
 Табельный номер \_\_\_\_\_

Принял \_\_\_\_\_  
 (должность) (подпись) \_\_\_\_\_  
 Табельный номер \_\_\_\_\_

" " 2000 г. № \_\_\_\_\_  
 По доверенности от " " 2000 г. № \_\_\_\_\_  
 выданной \_\_\_\_\_  
 (сем. имя (фамила, имя, отчество)) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

Объект основных средств принят на ответственное хранение  
 (должность) (подпись) \_\_\_\_\_  
 Табельный номер \_\_\_\_\_

" " 2000 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии: \_\_\_\_\_  
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено \_\_\_\_\_

Номер документа	Дата составления
_____	_____

в инвентарной книге \_\_\_\_\_



УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель органа государственного управления  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель органа государственного управления  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008

Ариногосова Е.Ю.  
(подпись)  
" " 2008

М.П. "РВВТ-Финанс" ООО  
"РВВТ-Финанс" ООО  
(наименование)  
123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
(адрес, телефон, факс)  
Р/с №: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 301018103000000000503  
(банковские реквизиты)

М.П. "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
"РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
(наименование)  
г. Москва, ул. Пермская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
(адрес, телефон, факс)  
Р/с №: 40702810800000000457 в "БФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 301018104000000000215  
(банковские реквизиты)

М.П. "Малино"  
"Малино"  
(наименование)  
Договор купли-продажи от 21/04-2008 г  
(приказ, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))

М.П. "Малино"  
"Малино"  
(наименование)  
Сооружения: Волонаторная башня. Общая площадь - 1,3 кв.м  
(наименование, количество)

Код  
0306030

по ОКУД  
по ОКПО  
44418433

по ОКПО  
44418433

по ОКПО  
44418433

по ОКПО  
44418433

номер  
дата

01.12.1979  
22/05-2008

принятия к бухгалтерскому учету  
списания с бухгалтерского учета

Счет, субсчет, код аналитического учета  
по ОКОФ

322019  
22/05-2008

Номер  
амортизационной группы

322019

Государственная регистра-  
ция

50 НА 1668557 от 13/02-2008

50-01/33-15/2003-52,10

номер  
дата

13/05-2008

прав на недвижимость

13/05-2008

13/05-2008

Акты

322019

22/05-2008

22/05-2008

22/05-2008

о приемке-передаче здания (сооружения)

о приемке-передаче здания (сооружения)

о приемке-передаче здания (сооружения)

о приемке-передаче здания (сооружения)

о приемке-передаче здания (сооружения)

Объект основных  
средств

Сооружения: Волонаторная башня. Общая площадь - 1,3 кв.м  
(наименование, количество)

Сооружения: Волонаторная башня. Общая площадь - 1,3 кв.м  
(наименование, количество)

Сооружения: Волонаторная башня. Общая площадь - 1,3 кв.м  
(наименование, количество)

Сооружения: Волонаторная башня. Общая площадь - 1,3 кв.м  
(наименование, количество)

Место нахождения объекта в момент приема-  
передачи

"Малино",  
(наименование)

"Малино",  
(наименование)

"Малино",  
(наименование)

"Малино",  
(наименование)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных  
работ)

"Малино",  
(наименование)

"Малино",  
(наименование)

"Малино",  
(наименование)

"Малино",  
(наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности-

Доля в праве об-  
сственности, %  
(сумма)

Доля в праве об-  
сственности, %  
(сумма)

Доля в праве об-  
сственности, %  
(сумма)

Доля в праве об-  
сственности, %  
(сумма)

2. Иностранная валюта\*

(наименование)  
(валюта)  
(сумма)

(наименование)  
(валюта)  
(сумма)

(наименование)  
(валюта)  
(сумма)

(наименование)  
(валюта)  
(сумма)

166

8/2019

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Способ начисления амортизации				
									Срок полезного использования	наименование норма			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	
		01.08.1979				244780.82	0.00	57411.02	244780.82	20 лет	[К]	По нормам	5.000000

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Краткая индивидуальная характеристика объекта	Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики		Примечание
	основного объекта	пристроенных помещений и др.	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	7	8	12
Количество этажей	1.3	9	
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>		10	
Площадь встроенных, пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>		11	
В том числе: материалы			

Комиссия по приему-  
Заслушивание комис-  
сии: " " 200 г.

Приложение. Техническая докумен-  
тация

Заместитель Финансового директора-  
председатель комиссии  
(должность) \_\_\_\_\_  
ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_  
Главный бухгалтер  
(должность) \_\_\_\_\_  
ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по безопасности-Директор Службы  
безопасности  
(должность) \_\_\_\_\_  
БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по производству  
(должность) \_\_\_\_\_  
МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

Директор Департамента  
(должность) \_\_\_\_\_  
СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по качеству и технологиям  
(должность) \_\_\_\_\_  
БАХАЕВА ЛЮДИЛА ПЕТРОВНА  
(расшифровка подписи)

Сдал \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_  
" " 200 г.  
Табельный номер \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Объект основных средств  
При- \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_  
" " 200 г.  
По доверенности \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_  
выдан- \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)



Объект основных средств принял на ответственное хранение  
(сем, кому (фамилия, имя, отчество)) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Отметка бухгалте-  
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие  
" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
Номер \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_  
документа \_\_\_\_\_ составления \_\_\_\_\_  
в инвентарной книге \_\_\_\_\_



2020

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Способ начисления амортизации		
											наименование	норма	
											Срок полезного использования	наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	25 лет	[К] по норме ОС	2.1

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

1	2	3	4	5
7914.63	25 лет	[К] по норме ОС		2.1

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)		наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов		единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект

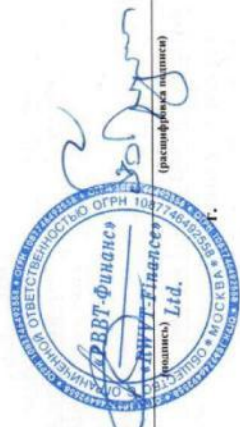
6	основного объекта		Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.		12
	7	8	9	10	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	50.9				
Количество этажей					
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>					
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>					
В том числе: материалы					

Комиссия по приему-  
Заключение комис-  
сии: " " 200 г.

- Приложение. Техническая документа-  
ция
- Заместитель Финансового директора-  
начальник Казначейства  
Орлов Сергей Владимирович  
(расшифровка подписи)  
Чередилик Галина  
Владимировна  
(расшифровка подписи)
- Члены комиссии:
- Главный бухгалтер  
(подпись)
- Заместитель Генерального Директора  
по безопасности-Директор Службы  
безопасности  
Буторин Олег Алексеевич  
(расшифровка подписи)  
Мандругин Василий  
Алексеевич  
(расшифровка подписи)  
Серякова Екатерина  
Андреевна  
(расшифровка подписи)
- Директор Департамента  
(подпись)
- Заместитель Генерального Директора  
по качеству и технологиям  
Бахаева Людмила Петровна  
(расшифровка подписи)

Сдел  
" " 200 г.  
Табельный номер

Объект основных средств  
При-  
" 22 " 200 г.  
По доверенности  
от  
выдан-



Объект основных средств пришел на ответственное хранение  
(сем, кому (фамилия, имя, отчество))  
" " 200 г.  
Табельный номер

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 "\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г.  
 М.П.

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 "\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г.  
 М.П.

Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 №7 (расшифровка подписи)

Руководитель организации  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 "\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г.  
 М.П.

Руководитель организации  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 "\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г.  
 М.П.

Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 №7 (расшифровка подписи)

Организация-получатель  
 "РВВТ-Финанс" ООО  
 (наименование)  
 123100 г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с N: 407028100001900000024 в ООО КВ "СМП", г.Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
 (банковские реквизиты)

Организация-получатель  
 "РВВТ-Финанс" ООО  
 (наименование)  
 123100 г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с N: 407028100001900000024 в ООО КВ "СМП", г.Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
 (банковские реквизиты)

Организация-сдатчик  
 ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
 (наименование)  
 г.Москва, ул.Пермская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215  
 (банковские реквизиты)

Организация-сдатчик  
 ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
 (наименование)  
 г.Москва, ул.Пермская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215  
 (банковские реквизиты)

Основание для составления акта  
 (наименование структурного подразделения) \_\_\_\_\_  
 (форма, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))  
 Договор купли-продажи от 21/04-2008 г

Основание для составления акта  
 (наименование структурного подразделения) \_\_\_\_\_  
 (форма, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))  
 Договор купли-продажи от 21/04-2008 г

Основание для составления акта  
 (наименование структурного подразделения) \_\_\_\_\_  
 (форма, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))  
 Договор купли-продажи от 21/04-2008 г

Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета	номер
	01.12.1979	
	22/05-2008	

Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ

Номер документа	Дата составления
322014	22/05-2008

о приемке-передаче здания (сооружения)

Объект основных средств	Здание :Контора. Общая площадь —82,3 кв. м
	(наименование, назначение)

Номер	амортизационной группы инвентарный
322014	

Государственная регистрационная	номер	дата
50 НА 1668558 от 13/02-2008	50-01/33-15/2003-52.1	14/05-2008

Место нахождения объекта в момент приема-передачи  
 "Малино",  
 (наименование, назначение)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)  
 (наименование)

Справочно: 1. Участники долевого собственн-  
 2. Иностранная валюта\*  
 (наименование) \_\_\_\_\_ (курс) \_\_\_\_\_ (на дату) \_\_\_\_\_ (сумма)

160

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.		Способ начисления амортизации		
									1	2	наименование	норма	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		01.12.1979				68390.67	35842.29	343258.47	104232.96	40 лет	[К] по норме ОС	2.500000	

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов				
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.					Примечание
	основного объекта					
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м <sup>2</sup>	82.3					
Количество этажей						
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>						
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>						
В том числе: материалы						



Комиссия по приему-передаче " " 200 г.

Заключение комиссии:

- Приложение. Техническая документация
- Председатель комиссии: Орлов Сергей Владимирович (подпись)
- Заместитель Финансового директора-начальник Казначейства
- Члены комиссии:
  - Главный бухгалтер: Чередник Галина Владимировна (подпись)
  - Заместитель Генерального Директора по безопасности-Директор Службы безопасности: Вуторин Олег Алексеевич (подпись)
  - Заместитель Генерального Директора по производству: Мандрутин Василий Алексеевич (подпись)
  - Директор Департамента: Серякова Екатерина Андреевна (подпись)
  - Заместитель Генерального Директора по качеству и технологиям: Бахаева Людмила Петровна (подпись)

**Объект основных средств**

Сдал \_\_\_\_\_ (подпись)

" " 200 г.

Табельный номер \_\_\_\_\_



**Принял**

Сер. Орлов (подпись)

" " 200 г. № \_\_\_\_\_

По доверенности от \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Объект основных средств принят на ответственное хранение

(всех, кому (фамилия, имя, отчество))

\_\_\_\_\_ (подпись)

" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_

Отметка бухгалтерии: В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге	Номер документа	Дата составления
--	-----------------	------------------

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)

162

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-сдатчика

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя  
«РВВТ-Финанс» ГМН.  
директор

Унифицированная форма КОС-1  
Утверждена постановлением Государства России  
от 21.01.2002 №7  
(Тендерную О.В.)  
(решиформов поименов)

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.  
(подпись) (подпись) (подпись)  
200 № \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Код \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_ 0306001  
85772804

Организация-получатель ООО "РВВТ-Финанс"  
123100, Москва г, Шмитовский проезд, д. 16, корп. стр. 2, тел. : 495-648-06-11  
р/с 40702810800007097000 в ООО КБ "ПРАДО-БАНК", БИК 044599810, корр/с 301018109000000000810  
Машино Ступинского Р-на

Организация-сдатчик ООО "Домстар"  
142000 МО, г. Домоделово, ул. Рабочая, д. 52, кв. 40

Основание для составления акта \_\_\_\_\_  
(наименование структурного подразделения)  
\_\_\_\_\_ (наименование)  
\_\_\_\_\_ (адрес, телефон, факс)  
\_\_\_\_\_ (банковские реквизиты)

Описание для составления акта \_\_\_\_\_  
(наименование структурного подразделения)  
\_\_\_\_\_ (наименование)  
\_\_\_\_\_ (адрес, телефон, факс)  
\_\_\_\_\_ (банковские реквизиты)  
\_\_\_\_\_ (форма, материал, договор (с указанием его вида, основных обязательств))

Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета	номер
		09.11.11

Счет, субсчет, код аналитического учета

Номер	амортизационной группы	142897030
инвентарный	заводской	5
00000070	81041029	

АКТ  
00000001 09.11.11  
Дата составления

о приеме-передаче объекта основных средств  
(кроме зданий, сооружений)  
Объект основных средств Котельная установка мощность 1,0 МВт  
(наименование, назначение, модель, марка)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи \_\_\_\_\_  
МО, Ступинский р-он, пос. Малино, ул. Горького, вл. 33А

Организация-изготовитель \_\_\_\_\_  
(наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности \_\_\_\_\_  
Доля в праве общей собственности, % \_\_\_\_\_  
2. Иностранная валюта\* \_\_\_\_\_  
(наименование) (сумма)  
\_\_\_\_\_ (на дату)

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

выпуска (год)	Дата		Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Срок полезного использования (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования		
	ввода в эксплуатацию (первоначальная)	последнего капитального ремонта							наименование	норма	
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4
2011	09.11.2011							2155725,57	85	Линейный способ	1,1765

## 2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, приспособления, принадлежности	наименование	количество	Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
			наименование драгоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1		2	3	4	5	6	7

Другие характеристики

Встроенная в здание блочно-модульная водогрейная котельная установка общей мощностью 1 МВт на двух котлах фирмы "ISG" (Италия), работающих на дизельном топливе.

Комиссия по приему-передаче  
 Результаты испытания на " 09 " ноября 2011 г.  
 соответствует \_\_\_\_\_  
 не соответствует \_\_\_\_\_

Объект основных средств техническим условию \_\_\_\_\_  
 соответствует \_\_\_\_\_  
 не соответствует \_\_\_\_\_

(указать, что не соответствует)

Доработка \_\_\_\_\_  
 требуется \_\_\_\_\_  
 не требуется \_\_\_\_\_

(указать, что требуется)

Заключение комиссии \_\_\_\_\_  
 Можно эксплуатировать.

Приложение. Техническая документация \_\_\_\_\_  
 Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Генеральный директор \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)  
 Члены комиссии: Гл. энергетик \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)

Принял Генеральный директор \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)  
 " 09 " ноября 2011 г.  
 По доверенности от " \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
 выданной \_\_\_\_\_  
 (рек. кому (физлиц, инв. отчетов))

Объект основных средств  
 Сдал \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)  
 " \_\_\_\_\_ г. Табельный номер \_\_\_\_\_

Объект основных средств принят на ответственное хранение  
 Генеральный директор \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)  
 " 09 " ноября 2011 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
 0000000003

Отметка бухгалтерии:  
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
 карточки учета объекта основных средств или записи  
 в инвентарной книге \_\_\_\_\_  
 Номер документа \_\_\_\_\_  
 Дата составления \_\_\_\_\_  
 00000070 09.11.2011

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)

50

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 Арингонова Е.Ю.  
 (подпись)  
 2008

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 (подпись)  
 2008

Утверждена постановлением I Осомстата Рос-  
 сии  
 от 21.01.2003 №7  
 (радиодиффузная подпись)

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации  
 (подпись)  
 2008

М.П.  
 "РВВТ-Финанс"  
 Форма по ОКУД  
 0306030  
 по ОКПО

М.П.  
 "РВВТ-Финанс"  
 Форма по ОКУД  
 0306030  
 по ОКПО

М.П.  
 "РВВТ-Финанс" ООО  
 123100 г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
 (адрес, телефон, факс)

М.П.  
 "РВВТ-Финанс" ООО  
 123100 г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
 (адрес, телефон, факс)

Р/с N: 407028100001900000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 301018103000000000503  
 (банковские реквизиты)

Организация-слатчик  
 (наименование структурного подразделения)  
 "РВВТ-Финанс" ООО  
 по ОКПО  
 44418433

Организация-слатчик  
 (наименование)  
 ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
 г. Москва, ул.Пермская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
 (адрес, телефон, факс)

Основание для составления акта  
 (наименование структурного подразделения)  
 "Малино"  
 Договор купли-продажи от 21/04-2008 г  
 (привяз, распространение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))

Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета	номер
01.12.1979		
22/05-2008		

Счет, субсчет, код аналитического учета		по ОКОФ
Номер	амортизационной группы	322007
Государственная регистра- ция	инвентарный паспорта	50 НА 1668735от 15/02-2008
прав на недвижимость	номер	50-01/33-15/2003-151,3
	дата	13/05-2008

Акты  
 322007  
 22/05-2008  
 Дата составления

Объект основных средств  
 Сооружения: Навес над теплогенератором. Общая площадь-150,5 кв.м  
 (наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи  
 "Малино",  
 (наименование)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)  
 (наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собствен-  
 2. Иностранная валюта\*  
 Доля в праве об-  
 собственности, %  
 (сумма)  
 (на дату)  
 (курс)  
 (наименование)

148

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

1	2	3	Дата		6	7	8	9	10	11	Способ начисления амортизации					
			начала строительства	окончания строительства							последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.
1	2	3	01.12.1979	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
							103127.35	209126.26	69636.44	312253.61	59 лет	[К]	по норме ОС	1.694915		

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.				Примечание	
	основного объекта	8	9	10		
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м <sup>2</sup>	150.5					
Количество этажей						
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>						
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>						
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м <sup>2</sup>						
В том числе: материалы						

Комиссия по приему-  
Заключение комис-  
сии: " " 200 г.

- Приложение. Техническая докумен-  
ция
- Председатель комиссии  
Заместитель Финансового директора-  
начальник Казначейства  
(подпись) ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
(расшифровка подписи)
- Члены комиссии:  
Главный бухгалтер  
(подпись) ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(расшифровка подписи)
- Заместитель Генерального Директора  
по безопасности-Директор Службы  
безопасности  
(подпись) БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)
- Заместитель Генерального Директора  
по производству  
(подпись) МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)
- Директор Департамента  
(подпись) СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА  
(расшифровка подписи)
- Заместитель Генерального Директора  
по качеству и технологиям  
(подпись) БАХАЕВА ЛЮДИЛА ПЕТРОВНА  
(расшифровка подписи)

Сдал \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Объект основных средств  
При- \_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_  
(подпись) Сер. Серякова  
" 23 " 200 г. № \_\_\_\_\_  
По доверенности \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_  
выдан- \_\_\_\_\_  
(сем, кому (фамилия, имя, отчество))



Объект основных средств принят на ответственное хранение

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Отметка бухгалтера В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие	Номер документа	Дата составления
---	-----------------	------------------

150

Унифицированная форма №08-1а  
Утверждена постановлением Государственного  
от 21.01.2003 №87

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-сдатчика

(Метод учета: Бухгалтерский)  
УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-сдатчика

\_\_\_\_\_ (подпись)  
200 \_\_\_\_ г.  
Код  
0306030

\_\_\_\_\_ (подпись)  
200 \_\_\_\_ г.  
Форма по ОКУД  
по ОКПО

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

по ОКПО  
44418433

по ОКПО  
44418433

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
г. Москва, ул. Перемская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8454

ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
г. Москва, ул. Перемская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8454

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215

Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

"Малино"  
Основание для составления акта Договор купли продажи

"Малино"  
Основание для составления акта Договор купли продажи

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Акты  
принятия к бухгалтерскому учету  
списания с бухгалтерского учета

Акты  
принятия к бухгалтерскому учету  
списания с бухгалтерского учета

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Счет, субсчет, код аналитического учета  
по ОКОФ

Счет, субсчет, код аналитического учета  
по ОКОФ

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Номер амортизационной группы  
инвентарный паспорт

Номер амортизационной группы  
инвентарный паспорт

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Государственная регистрация  
прав на недвижимость

Государственная регистрация  
прав на недвижимость

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Объект основных средств Насосная станция

Объект основных средств Насосная станция

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Место нахождения объекта в момент приема-передачи "Малино".

Место нахождения объекта в момент приема-передачи "Малино".

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

Справочно: 1. Участники долевой собственности

Справочно: 1. Участники долевой собственности

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

2. Иностранная валюта\*

2. Иностранная валюта\*

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

Афиногенова Е.Ю.  
(расшифровка подписи)

М.П.  
"РВВТ-Финанс"  
123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2



## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Способ начисления амортизации				
									Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	наименование	норма	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	
		01.03.1994				36657.21	209739.18	209739.18	246396.39	83 года	[К]	по норме ОС	1.204819

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта					
Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта		пристроенных помещений и др.		Примечание
	7	8	9	10	
6					
Общая площадь, м <sup>2</sup>					
Количество этажей					
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>					
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>					
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>					
В том числе: материалы					

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)

наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	1	2	единица измерения по ОКЕИ	3	количество	масса

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта		пристроенных помещений и др.		Примечание
	7	8	9	10	
6					
Общая площадь, м <sup>2</sup>					
Количество этажей					
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>					
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>					
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>					
В том числе: материалы					

Комиссия по приему-передаче " " г. 200\_\_ г.  
Зачленение комиссии:

Приложение. Техническая документация  
Заместитель Финансового директора-начальник Казначейства (должность)  
Председатель комиссии  
Члены комиссии:  
Главный бухгалтер (должность)  
Заместитель Генерального Директора по безопасности-Директор Службы безопасности (должность)  
Заместитель Генерального Директора по производству (должность)  
Директор Департамента (должность)  
Заместитель Генерального Директора по качеству и технологиям (должность)

ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ (расшифровка подписи)  
ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА (расшифровка подписи)  
БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ (расшифровка подписи)  
МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ (расшифровка подписи)  
СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА (расшифровка подписи)  
БАХАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА (расшифровка подписи)

**Объект основных средств**

Сдал \_\_\_\_\_ (подпись)  
" " г. 200\_\_ г. \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
Табельный номер \_\_\_\_\_

Принял \_\_\_\_\_ (подпись)  
" " г. 200\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

По доверенности от \_\_\_\_\_ (подпись)  
" " г. 200\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
выданной \_\_\_\_\_ (ком, кому (фамилия, инициалы))

**Объект основных средств принят на ответственное хранение**

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
" " г. 200\_\_ г. \_\_\_\_\_ (подпись)  
Табельный номер \_\_\_\_\_

Отметка бухгалтерии:  
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Г. Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

Г. Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

(Метод учета: Бухгалтерский)

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации-сдающая

М.П. (подпись) 2008 г.

Афинотенюва Е.О. (подпись)



УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации-получателя

М.П. (подпись) 2008 г.

Форма по ОКУД по ОКПО

Код 0306030

123100 Москва Цинитовский проезд дом 16, строение 2

Р/с N: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РСЦ: 301018103000000000503

Организация-сдающая ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"

г. Москва, ул. Перская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8434

Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РСЦ: 301018104000000000215

Основание для составления акта Договор купли-продажи

номер	дата
21/04-2008	принятия к бухгалтерскому учету
01.03.1994	списания с бухгалтерского учета
22/05-2008	Счет, субсчет, код аналитического учета

о приеме-передаче здания (сооружения)

АКТ	АКТ
Номер документа	Дата составления
322021	22/05-2008

Государственная регистрация прав на недвижимость	номер	дата
амортизационной группы	322021	
инвентарный паспорт		

Место нахождения объекта в момент приема-передачи "Малино"

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

Справочно: 1. Участники долевой собственности

2. Иностранная валюта\*

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

124

821001

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструкци, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации		
									наименование	норма	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
01.07.1991				38519,84	41548,57	41548,57	80068,41	25 лет	[К]по норме ОС	3	4

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		1	2	3	4	5	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	6	7	8	9	10	11	12
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>							
Общий полезный объем, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		1	2	3	4	5	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	6	7	8	9	10	11	12
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>							
Общий полезный объем, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

128

Комиссия по приему-передаче " " г. 20\_\_ г.  
Заключение комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение: Техническая документация

Президент комиссии

Члены комиссии:

Заместитель Финансового директора-начальник Книжного отдела  
Заместитель, Генерального Директора по безопасности-Директор Службы безопасности  
Заместитель, Генерального Директора по производству  
Директор Департамента  
Заместитель, Генерального Директора по качеству и технологиям

ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА  
БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
МАНДРУТИН ВАСИЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ  
СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА  
БАХАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА

**Объект основных средств**

С/дл



\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
" " г. Табельный номер \_\_\_\_\_

Принял



По доверенности от \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
выданной \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
Объект основных средств принят на ответственное хранение  
" " г. Табельный номер \_\_\_\_\_

Отметка бухгалтерии:  
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге	Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

**(Метод учета: Бухгалтерский)**  
**УТВЕРЖДАЮ**  
 Руководитель организации-сдающего

**УТВЕРЖАЮ**  
 Руководитель организации-получателя

Удостоверенная форма №ОС-1а  
 Утверждена постановлением Госкомстата России  
 от 21.01.2003 №7

И.О.Фамилия (подпись) **Арифоңенов Е.Ю.**  
 (инициальная подпись)

И.О.Фамилия (подпись) **Лемухина**  
 (инициальная подпись)



М.П.

№ **200**

г. \_\_\_\_\_

И.О.Фамилия (подпись) \_\_\_\_\_

200 г.

Код

Организация-получатель **"РВВГ-Финанс" ООО**

(наименование)

Форма по ОКУД

по ОКПО **0306030**

**123100** Москва, Шмитовский проезд, дом 16, стр.сене2

(адрес, телефон, факс)

Р/с №: 407028100001900000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044383503 счет в РКЦ: 30101810300000000503

(банковские реквизиты)

Организация-сдающий **ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"**

(наименование структурного подразделения)

по ОКПО

**44418433**

г. Москва, ул. Пермская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454

(адрес, телефон, факс)

Р/с №: 40702810800000000457 в "ВКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215

(банковские реквизиты)

["Малино"]

(наименование структурного подразделения)

Основание для составления акта **Договор купли-продажи**

(приказ, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))

Основание для составления акта	номер	дата	дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета	Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ	Государственная регистрация прав на недвижимость	
						номер	дата
		21/04-2008		01.03.1994			
		22/05-2008					

**АКТ**

Номер документа	Дата составления
322011	22/05-2008

**о передаче-передаче знания (сооружения)**

Объект основных средств **Двухэтажное сооружение**

(наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи **["Малино"]**

(наименование)

Организация-проспектировщик (исполнитель строительных работ)

(наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности

(наименование)

(круп)

(на дату)

(сумм)

**2. Иностранная валюта\***

(наименование)

(круп)

(на дату)

(сумм)

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

112011

2-я страница формы №ФС-1а

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	после чего	последней реконструк-ции, достройки, модернизации или	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерско-му учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
										наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
01.03.1994					13381,14	30920,50	30920,50	44301,64	40 лет	[К]по нормам ОС	2.500000

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание				
		пристроенные помещения и др.									
Общая площадь, м <sup>2</sup>	6	7	8	9	10	11	12				
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе полезной части, м <sup>3</sup>											
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>											
В том числе: материалы											

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание				
		пристроенные помещения и др.									
Общая площадь, м <sup>2</sup>	6	7	8	9	10	11	12				
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе полезной части, м <sup>3</sup>											
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>											
В том числе: материалы											

116

Комиссия по приему-передаче " " г. 2017 г.  
Заседание комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение. Техническая документация  
Заместитель Финансового директора-  
Председатель комиссии  
начальник Канцелярия

Члены комиссии:

Главный бухгалтер  
Заместитель Генерального Директора по  
Безопасности-Директор Службы  
Безопасности  
Заместитель Генерального Директора по  
Производству  
Директор Департамента  
Заместитель Генерального Директора по  
Качеству и Технологичам

  
(подпись)

Орлов Сергей Владимирович  
Чередник Галина  
Владимировна

  
(подпись)

Егоров Олег Алексеевич  
Мандрутин Василий  
Алексеевич

  
(подпись)

Серякова Екатерина  
Андреевна

  
(подпись)

Бахайева Людмила Петровна

**Объект основных средств**

Слайд \_\_\_\_\_  
" " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

  
Табельный номер \_\_\_\_\_

**Принял**

По доверенности от " " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
выданной \_\_\_\_\_  
(реквизиформы подписи)

Объект основных средств принят на ответственное хранение

" " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(реквизиформы подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)



УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-сдатчика

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации-получателя

Информационная форма ЖСЭС-1  
Утверждена постановлением Г.о.комитета России  
от 21.01.2003 №7

Генеральный директор

(Подпись)  
(Печать)

(дата составления) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи) \_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

(подпись)  
М.П. \_\_\_\_\_  
И.И. \_\_\_\_\_

20 \_\_\_\_ г.

Организация-получатель ООО "РВВТ-Финанс"

(наименование)

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Код  
0306001  
85772804

123100, Москва г. Шмитовский проезд, д. 16, корп. стр 2, тел.: 495-648-06-11

(адрес, телефон, факс)

Машинно Ступинского р-на

(банковские реквизиты)

по ОКПО

Организация-сдатчик \_\_\_\_\_

(наименование)

(адрес, телефон, факс)

(банковские реквизиты)

Основание для составления акта \_\_\_\_\_

(наименование структурного подразделения)

(приказ, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))

номер

Дата

принятия к бухгалтерскому учету  
списания с бухгалтерского учета

31.08.12

Счет, субсчет, код аналитического учета  
по ОКОФ

143120020

АКТ

Номер документа  
00000001

Дата составления  
31.08.12

Номер  
амортизационной группы  
инвентарный  
записки

00000071

Государственная регистрация  
прав на недвижимость

номер  
дата

Объект основных средств Периметральное электроосвещение

(наименование, название, модель, марка)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи \_\_\_\_\_

МО, Ступинский р-он, пос. Машино, ул. Г.Орехова, вл. 33а

Организация-готовитель \_\_\_\_\_

(наименование)

Справочно: 1. Участник долевого собственности \_\_\_\_\_

(наименование)

2. Иностранная валюта\* \_\_\_\_\_

(наименование)

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

(курс)

(на дату)

(сумма)

Доля в праве общей  
собственности, %

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату перелачи

выпуска (год)	Дата		Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Срок полезного использования (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (догворная стоимость), руб.	Способ начисления амортизации			
	ввода в эксплуатацию (первоначальная)	последнего капитального ремонта						Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4
								605651,66	8,5	Линейный способ	1,176

## 2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Объект основных средств, наименование	принадлежности		Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)			
	количество	наименование драгоценных материалов	поменклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Другие характеристики

Комиссия по приему-передаче  
 Результат испытания на " 31 " августа 20 12 г.

Объект основных средств техническим условиям \_\_\_\_\_  
 соответствует \_\_\_\_\_  
 не соответствует \_\_\_\_\_

Дорожка \_\_\_\_\_  
 Требуется \_\_\_\_\_  
 не требуется \_\_\_\_\_

(указать, что не соответствует)

(указать, что требуется)

Заключение комиссии \_\_\_\_\_ Основное средство пригодно к эксплуатации. Принять на учет нормативное освещение

Приложение: Техническая документация

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

(подпись)

Тендеренко О.В.

(подпись)

Члены комиссии:

\_\_\_\_\_

(подпись)

Нагорнюк А.А.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

**Объект основных средств**

Слайд \_\_\_\_\_

(подпись)

(подпись)

(подпись)

" \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_

20 \_\_\_\_\_ г.

Табельный номер \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Принял генеральный директор \_\_\_\_\_

(подпись)

(подпись)

Тендеренко О.В.

" \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_

20 \_\_\_\_\_ г.

20 \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

выданной \_\_\_\_\_

Объект основных средств принят на ответственное хранение

(подпись)

(подпись)

(подпись)

" \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_

20 \_\_\_\_\_ г.

Табельный номер \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Отметка бухгалтерии:  
 В инвентарной картонке (книге) учета объекта основных средств выданные отмечено

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
 картонки учета объекта основных средств или записи  
 в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления
00000071	31.08.2012

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

(подпись)

(подпись)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

(подпись)

(Тендеренко О.В.)

(подпись)

(Метод учета: бухгалтерский)  
УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-сдачика



Арифмонова Е.Ю.  
(подпись)

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя



(подпись)

Унифицированная форма №ОС-1а  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 21.01.2003 №7

200 г.  
Форма по ОКУД  
по ОКПО  
Код  
0306030

М.П. (наименование)  
Организация-получатель "РNBV-Финанс" ООО (наименование)  
123100 Москва Пинтоковский проезд дом 16, строение 2 (адрес, телефон, факс)  
Р/с №: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044579215 счет в Р/СЧ: 30101810300000000503 (банковский реквизит)

Организация-сдачик ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ" (наименование структурного подразделения)  
г. Москва, ул. Перская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649; 755-8458, 755-8454 (наименование)  
Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в Р/СЧ: 30101810400000000215 (адрес, телефон, факс) (банковский реквизит)

"Машинно" (наименование структурного подразделения)  
Основание для составления акта Договор купли продажи (наименование, договор (с указанием его вида, основных обязательств))  
номер 44418433 по ОКПО

АКТ

Номер документа	Дата составления
322024	22/05-2008

Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ	номер	дата
			21/04-2008
			01.03.1994
			22/05-2008

Номер	Государственная регистрация прав на недвижимость	амортизационной группы инвентарный паспорта	номер	дата
				322024

Объект основных средств Сети водопроводные (наименование, назначение)  
Место нахождения объекта в момент приема-передачи "Машинно". (наименование)  
Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ) (наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности (наименование) (наименование)  
2. Иностранная валюта\* (наименование) (сумма) (наименование) (сумма)  
Доля в праве общей собственности, % (сумма)

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструк-ции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретаемая (договорная стоимость), руб.	Первоначаль-ная стоимость на дату принятия к бухгалтерско-му учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
									наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2
01.12.1994				180575,43	0,00	32319,33	180575,70	30,0	[К]	по нормам ОС
									3	3,3

## 2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта	Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	колич-чество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики					Примечание	
	основного объекта	пристроенных помещений и др.					
	6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м <sup>2</sup>							
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>							
в том числе полезной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, пристроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

Комиссия по приему-передаче  
Результат испытания на \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ г. 200 \_\_\_\_\_ г.  
Объект основных средств техническим условиям \_\_\_\_\_ соответствует  
не соответствует

Доработка \_\_\_\_\_ требуется  
не требуется

(указать, что не соответствует)

(указать, что требуется)

Заключение комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение: Техническая документация \_\_\_\_\_

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Заместитель Финансового директора-начальник  
Казначейства \_\_\_\_\_

Орлов Сергей Владимирович  
(гражданская подпись)

Члены комиссии:

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

Чередилик Галина Владимировна  
(гражданская подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
безопасности-Директор Службы безопасности \_\_\_\_\_

Вуторин Олег Алексеевич  
(гражданская подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
производству \_\_\_\_\_

Мандрутин Василий Алексеевич  
(гражданская подпись)

Директор Департамента \_\_\_\_\_

Серяжкова Екатерина Андреевна  
(гражданская подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
качеству и технологиям \_\_\_\_\_

Бахаева Людмила Петровна  
(гражданская подпись)

### Объект основных средств

Сдан \_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_ "

(должность)

200 \_\_\_\_\_ г.

(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Принят \_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_ "

(должность)

200 \_\_\_\_\_ г.

(подпись)

\_\_\_\_\_

По доверенности от \_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

выданной \_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

Объект основных средств принят на ответственное хранение \_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_ "

(должность)

200 \_\_\_\_\_ г.

(подпись)

\_\_\_\_\_

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

(Метод учета: Бухгалтерский)  
 УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации-сдающего



УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель организации-покупателя



Унифицированная форма №ФС-1в  
 утверждена постановлением Госкомстата России  
 от 21.01.2003 №7

М.П. (наименование)  
 "РВНТ-Финанс" ООО

М.П. (наименование)  
 "МФВУТ-Финансес" Лтд.

123100 Москва Шимтовский проезд дом 16 строение 2 (наименование)  
 Р/с №: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМИ", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503 (наименование)  
 Организация-сдающий: ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ" (наименование)  
 г. Москва, ул.Пермская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215 (адрес, телефон, факс)  
 "Малино" (наименование)  
 Основание для составления акта: Договор купли продажи (наименование)  
 (примеч. расхождение, договор с указанием его вида, основных обязательств)

ОКПО 44418433

номер	дата	принятия к бухгалтерскому учету	списания с бухгалтерского учета	Счет, субсчет, код аналитического учета по ОЖОФ	номер	дата
	21/04-2008		01.03.1994			
			22/05-2008			

**о приемке-передаче здания (сооружения)**

Объект основных средств: Сети канализационные (наименование, наименование)  
 Место нахождения объекта в момент приема-передачи: "Малино" (наименование)  
 Организация-проектировщик (исполнитель, строительная работ): (наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности  
 2. Иностранная валюта\* (наименование) (курс) (на дату) (сумма)  
 Доля в праве общей собственности, %

\* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

105

11/003

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструк-ции, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (назнос), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначаль-ная стоимость на дату принятия к бухгалтерско-му учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации		
									наименование	норма	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
01/03-1994				76238,67	35952,15	35952,15	112190,83	30 лет	[K]	по норме ОС	3,333333

2-я страница формы №ОС-1а

2. Сведения об объекте на дату

принятия к бухгалтерскому учету

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
		наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	длина измерения по ОКЕИ	коли-чество	масса	
		1	2	3	4	5	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	6	7	8	9	10	11	12
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>							
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроены, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

110



Комиссия по приему-передаче  
Результат испытания на \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ г.  
Объект основных средств техническим условиям \_\_\_\_\_ соответствует  
не соответствует

Доработка \_\_\_\_\_ требуется  
не требуется

Заключение комиссии: \_\_\_\_\_  
(указать, что не соответствует)

Приложение: Техническая документация \_\_\_\_\_  
Заместитель Финансового директора-начальник  
Председатель комиссии \_\_\_\_\_  
Казначейства \_\_\_\_\_  
Члены комиссии: \_\_\_\_\_  
Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
Заместитель Генерального Директора по  
Безопасности-Директор Службы Безопасности \_\_\_\_\_  
Заместитель Генерального Директора по  
Производству \_\_\_\_\_  
Директор Департамента \_\_\_\_\_  
Заместитель Генерального Директора по  
Качеству и технологиям \_\_\_\_\_

ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ \_\_\_\_\_  
ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА \_\_\_\_\_  
БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ \_\_\_\_\_  
МАНДРУТИН ВАСИЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ \_\_\_\_\_  
СЕРЖКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА \_\_\_\_\_  
БАХАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА \_\_\_\_\_

**Объект основных средств**

С/дид \_\_\_\_\_  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. 200 \_\_\_\_ г.  
Табельный номер \_\_\_\_\_



**Принял**

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. 200 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
По доверенности от \_\_\_\_\_  
выданной \_\_\_\_\_  
Объект основных средств принят на ответственное хранение \_\_\_\_\_



Отметка бухгалтерии:  
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Отметка бухгалтерии об отрывании инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации

(подпись)  
А. Ионовна Е.Ю.  
(информация по лицу)

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации  
(подпись)  
Е.Ю. Ионовна  
(информация по лицу)

Утверждена постановлением Исполнительного  
Комитета от 21.01.2003 №7  
(информация по лицу)  
Е.Ю. Ионовна

Организация-получатель



"РВВТ-Финанс" ООО

123100 г.Москва, Цимитовский проезд, д.16, строение 2

Р/с №: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
(банковские реквизиты)

(наименование структурного подразделения)

Организация-сдачик

ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"

г.Москва, ул.Пермская, вл.1 (тел. 755-84-88) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
(адрес, телефон, факс)

Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215  
(банковские реквизиты)

(наименование структурного подразделения)

Основание для составления акта

Договор купли-продажи от 21/04-2008 г.  
(примечание, описание, договор с указанием его вида, основания образования)

номер  
дата

01.12.1979  
22/05-2008

принятия к бухгалтерскому учету  
списания с бухгалтерского учета

АКТ

Номер документа  
322009

Дата составления  
22/05-2008

о приеме-передаче здания (сооружения)

Объект основных средств

Знание: Трансформаторная подстанция. Общая площадь - 44,6 кв. м  
(наименование, название)

Счет, субсчет, код аналитического учета  
по ОКУД

номер  
дата

50-01/33-15/2003-52,8  
13/05-2008

Место нахождения объекта в момент приема-передачи

"Малдино"

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

(наименование)

Справочно: 1. Участники договорной собственности-

2. Иностранная валюта\*

(наименование)

(сумм)

(на дату)

(сумм)

322009

2-я страница формы №ОС-1а

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	начала строительства	окончания строительства	ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, цин, модернизации	последнего капитально-ремонтного	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
												наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
01.12.1979							45241.20	0.00	269230.51	45241.20	40 лет	К По нормам	2.500000

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Краткая индивидуальная характеристика объекта	Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики												
		пристроенных помещений и др.												
		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Общая площадь, м <sup>2</sup>		44,6												
Количество этажей														
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>														
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>														
В том числе: материалы														

183

Комиссия по приему- " " 200 г.  
 Заключение комис-  
 сии: \_\_\_\_\_

Приложение. Техническая документация

Заместитель Финансового директора-начальник Казначейства		ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ (расшифровка подписи)
Главный бухгалтер		БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ (расшифровка подписи)
Заместитель Генерального Директора по безопасности-Директор Службы безопасности		МАНДРУТИН ВАСИЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ (расшифровка подписи)
Заместитель Генерального Директора по производству		СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА (расшифровка подписи)
Директор Департамента		БАХАЕВА ЛЮДИМИЛА ПЕТРОВНА (расшифровка подписи)
Заместитель Генерального Директора по качеству и технологиям		

Сداد \_\_\_\_\_  
 (должность) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 Табельный номер \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)



Объект основных средств  
 При- \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 По доверенности " 2000 \_\_\_\_\_  
 от " " \_\_\_\_\_  
 выдан- \_\_\_\_\_  
 (полное) \_\_\_\_\_  
 (полное) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) \_\_\_\_\_



Отметка бухгалтера-  
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выданы

Объект основных средств принят на ответственное хранение

Отметка бухгалтера об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге	Номер документа	Дата составления
" " 2000 г.	Табельный номер _____	

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации

Арутюнянц Е.Ю.  
(подпись)

Руководитель организации

УТВЕРЖДАЮ

ини-подучающей

Р.В.ВТ-Финанс

от 21.01.2003 №7

(подпись)

г. \_\_\_\_\_

(подпись) \_\_\_\_\_

М.П.

200

Организация-получатель

"РВВТ-Финанс" ООО

123100 г.Москва, Шиниготовский проезд, д.16, стр.после 2

Р/с №: 407028108000190000024 в ООО КБ "СМП", г.Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503

(банковские реквизиты)

(наименование структурного подразделения)

Организация-сдающий

ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"

г.Москва, ул.Церемская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454

Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 301018104000000000215

(банковские реквизиты)

"Малينو"

Основание для составления акта

Договор купли-продажи от 21/04-2008 г

(примеч. распространение действия от указанного его вида, основания обязательства)

номер

дата

01.12.1979

22/05-2008

АКТ

Номер документа

Дата составления

322004

22/05-2008

О Приемке-передаче здания (сооружения)

Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ

по ОКОФ

Номер

амортизационной группы инвентарный

паспорта

50 НА 1668559 от 13/02-2008

Государственная регистра-

ция

номер

50-01/33-15/2003-52.2

права на недвижимость

дата

14/05-2008

Объект основных средств

Здание :Цех. Общая площадь -16358 кв. м

(наименование, назначение)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи

"Малино",

(наименование)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

Справочно: 1. Участники долевой совместно-

2. Иностранная валюта\*

(наименование)

(наименование)

880004

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструктивной, модернизационной	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (по договору), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации		
									наименование	норма	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
01.12.1979				615403,86	2140003,97	1441820,34	2755407,83	83 года	[К]	по норме ОС	1.204819

2. Сведения об объекте на дату

принятия к бухгалтерскому учету

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1635,8						
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, пристроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1635,8						
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, пристроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

Комиссия по приему-передаче " " 200 г.  
Заключение комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение: Техническая документация  
Заместитель Финансового директора-  
начальник Канцелярия

Члены комиссии:

Главный бухгалтер

Заместитель Генерального Директора по  
Безопасности-Директор Службы  
Безопасности

Заместитель Генерального Директора по  
Производству

Директор Департамента

Заместитель Генерального Директора по  
Качеству и технологиям

ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
(расшифровка подписи)

ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(расшифровка подписи)

БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА  
(расшифровка подписи)

БАХАЕВА ЛЮДИМИЛА ПЕТРОВНА  
(расшифровка подписи)

### Объект основных средств

Двадцать

" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(возможность) (возможность) (расшифровка подписи)



Принят

" " 200 г.  
По достоверности от " " г.  
выданной \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Объект основных средств принят на ответственное хранение  
(кв. код (француз. код, отсчет))

" " 200 г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(возможность) (возможность) (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

(расшифровка подписи)

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-

(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008  
Архипонова Е.Ю.  
(инициалы, фамилия)  
(печатное наименование)

Организация-получатель  
"РВВТ-Финанс" ООО  
(наименование)  
123100 г.Москва, Шмитовский проезд, д.16, строение 2  
(адрес, телефон, факс)

Р/с N: 407028108000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503  
(банковские реквизиты)

Организация-слатчик  
ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
(наименование)  
г.Москва, ул.Пермская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454  
(адрес, телефон, факс)

Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215  
(банковские реквизиты)

Основание для составления акта  
"Мядино"  
(наименование структурного подразделения)  
Договор купли-продажи от 21/04-2008 г.  
(прислать, распространение, логотип (с указанием его вида, основных обозначений))

Акты	Номер документа	Дата составления	Дата	принятия к бухгалтерскому учету списание с бухгалтерского учета	Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ	Государственная регистрационная служба		
						номер	дата	
АКТ	322012	22/05-2008	01.12.1979	22/05-2008	по ОКОФ	322012		
О приемке-передаче здания (сооружения)						амортизационной группы	инвентарный	50 НА 1668727 от 15/02-2008
Объект основных средств	Здание: Цех. Общая площадь - 1946,9 кв. м (наименование, назначение)				номер	50-01/33-15/2003-52,5	дата	14/05-2008

Место нахождения объекта в момент приема-передачи  
"Мядино",  
(наименование)

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)  
(наименование)

Справочно: 1. Участники долевой собственности-  
Доля в праве собственности, %  
2. Иностранная валюта\*  
(наименование) (сум) (на дату) (сум)

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель орг. инв.-получатель  
Син от 21.01.2003 №7  
от 21.01.2003 №7  
(инициалы, фамилия)  
(печатное наименование)

(подпись) \_\_\_\_\_  
" " 2008  
"РВВТ-Финанс" ООО  
(инициалы, фамилия)  
(печатное наименование)

ОКПО  
44418433

Код  
0306030



## 1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструк-ции, достройки, модернизации	последнего капитально-го ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (логотворная стоимость), руб.	Первоначаль-ная стоимость на дату принятия к бухгалтер-скому учету, руб.	Срок полезного использова-ния	Способ начисления амортизации	
									наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2
01/12-1979				62566,24	144207,20	2941764,41	206773,44	40 лет	К/по норме ОС	2,500000

## 2. Сведения об объекте на дату

принятия к бухгалтерскому учету

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1946,9						
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

## 3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1946,9						
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

Комиссия по приему-  
Заключение комис-  
сии: \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ г. 200 \_\_\_\_ г.

Приложение. Техническая документация

или

Председатель комиссии  
Заместитель Финансового директора-  
начальник Канцелярия

(подпись)

(подпись)

ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
(расшифровка подписи)  
ЧЕРЕДНИК Г.А.ЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Главный бухгалтер

(подпись)

(подпись)

БУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по безопасности-Директор Службы  
безопасности

(подпись)

(подпись)

МАИЛУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по правовому делу

(подпись)

(подпись)

СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА  
(расшифровка подписи)

Директор Департамента

(подпись)

(подпись)

БАХУАЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА  
(расшифровка подписи)

Заместитель Генерального Директора  
по качеству и технологиям

(подпись)

(подпись)

При-  
По доверенности  
выдана-

Объект основных средств

№ 200

от " " 200 \_\_\_\_ г.

№ 200

г. 200 \_\_\_\_ г.

№ 200

г. 200 \_\_\_\_ г.

Объект основных средств принята на ответственное хранение

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" " 200 \_\_\_\_ г.

" " 200 \_\_\_\_ г.

Табельный номер

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

в инвентарной книге

№ документа

Дата составления

65

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-

(подпись)  
" " 2008 г.

Е.Ю. (инициалы)  
"РВВТ-Финанс" ООО  
г. Москва, ул. Демьяновская, д. 16, стр. 2

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель орг. ании-получателя

(подпись)  
" " 2008 г.

ООО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"  
г. Москва, ул. Демьяновская, д. 16, стр. 2

Утверждена постановлением I Осомитета Гос-  
Син  
от 21.01.2003 №7

(подпись)  
г. "

Организация-получатель

123100 г.Москва, Шмитовский проезд д.16, строение 2

Р/с №: 407028108000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503

(наименование структурного подразделения)

Организация-  
слатчик

г.Москва, ул.Демьяновская, вл.1 (тел. 755-84-58) 966-1649,755-8458,755-8454

Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г.Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215

Основание для составления  
акта

Договор купли-продажи от 21/04-2008 г

Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета	номер
01.12.1979	22/05-2008	

АКТ	Дата составления
322013	22/05-2008

о приемке-передаче здания (сооружения)

Объект основных  
средств Здание :Цех производства приников. Общая площадь -1559,6 кв. м

Место нахождения объекта в момент приема-  
передачи

Организация-проектировщик (исполнитель строительных  
работ)

Справочные: 1. Участники долевой собственности-

2. Иностранная валюта\*

Доля в праве об-  
ственности, %

Дата

Сумма

С/сч

342013

2-я страница формы №ОС-1а

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструк-ции, модернизации или	последнего капитально-го ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретенная (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Способ начисления амортизации		
								Срок полезного использования	наименование нормы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
01.12.1979				1702468,45	2470199,72	2851690,68	4172668,17	40 лет	К/по норме ОС	2.500000

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Краткая индивидуальная характеристика объекта	Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	длина измерения по ОКЕИ	количество	масса
	1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.					Примечание
		6	7	8	9	10	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	6	1559,6					
Количество этажей	7						
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>	8						
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>	9						
В том числе: материалы	10						

Комиссия по приему-передаче " 20 " \_\_\_\_\_ 2005 г.  
Заключение комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение: Техническая документация  
Заместителя Финансового директора-  
начальника Канцелярии \_\_\_\_\_

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

  
Орлов Сергей Владимирович  
(гражданская подпись)

ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(гражданская подпись)

Члены комиссии:  
Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

  
Буторин Олег Алексеевич  
(гражданская подпись)

МАИДРУТИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(гражданская подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
безопасности-Директор Службы  
Производства \_\_\_\_\_

  
Сержкова Екатерина Андреевна  
(гражданская подпись)

АНДРЕЕВНА

Директор Департамента  
Заместитель Генерального Директора по  
качеству и технологиям \_\_\_\_\_

  
Бахайева Людмила Петровна  
(гражданская подпись)

БАХАЙЕВА ЛЮДМИЛА ПЕТРОВНА  
(гражданская подпись)


**Объект основных средств**

Слайд

№ \_\_\_\_\_ (документ)  
" 200 " г. \_\_\_\_\_ (год)  
Табельный номер \_\_\_\_\_ (гражданская подпись)



Принят

  
Сержкова Екатерина Андреевна  
(гражданская подпись)

По доверенности от " 2005 " г. \_\_\_\_\_

Выданной \_\_\_\_\_ (кв. код (фамилия, иль, отчество))  
200 \_\_\_\_\_

Объект основных средств принят на ответственное хранение

№ \_\_\_\_\_ (документ) \_\_\_\_\_ (год)  
" 200 " г. \_\_\_\_\_ (год)  
Табельный номер \_\_\_\_\_ (гражданская подпись)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

№	Дата составления
_____	_____

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (гражданская подпись)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (гражданская подпись)

(Метод учета: бухгалтерский)  
**УТВЕРЖДАЮ**  
 Руководитель организации-сдающего

**УТВЕРЖАЮ**  
 Руководитель организации-получателя

Унифицированная форма №ФС-1а  
 Утверждена постановлением Госкомстата России  
 от 21.01.2003 №7

Инициалы (подпись) **Адилонова Е. Ю.** (информация об инициалах)  
 М.П. **200** г. **МДТ Финансес** Ltd. (информация о М.П.)  
 Организация-получатель: **"РВВГ-Финансес" ООО** (наименование)  
 123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16, строение 2 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с №: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503 (банковские реквизиты)

Организация-сдающая: **ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"** (наименование)  
 г. Москва, ул. Лермонская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215 (банковские реквизиты)  
 Организация-сдающая: **ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"** (наименование)  
 г. Москва, ул. Лермонская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454 (адрес, телефон, факс)  
 Р/с №: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215 (банковские реквизиты)

Основание для составления акта: **Договор купли-продажи** (наименование структурного подразделения)  
 (приказ, распоряжение, договор с указанием его вида, основного обязательства)

№ п/п	Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ	номер
	21/04-2008		
	01.03.1994		
	22/05-2008		

**о приеме-передаче здания (сооружения)**  
 Объект основных средств: **Чесаляное отделение** (наименование, назначение)  
 Место нахождения объекта в момент приема-передачи: **"Малينو"** (наименование)  
 Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ): \_\_\_\_\_ (наименование)

№ п/п	АКТ	Дата составления	Государственная регистрация прав на недвижимость	Доля в праве общей собственности, %
	322010	22/05-2008		

Справочно: 1. Участники долевой собственности \_\_\_\_\_ (наименование) \_\_\_\_\_ (на дату) \_\_\_\_\_ (сумма)  
 2. Иностранная валюта\* \_\_\_\_\_ (наименование) \_\_\_\_\_ (на дату) \_\_\_\_\_ (сумма)  
 \* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

22.01.10

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	последней реконструк-ции, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (доходная стоимость), руб.	Первоначаль-ная стоимость на дату принятия к бухгалтерско-му учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
									наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
01.03.1994				6698,82	15504,25	15504,26	22203,07	40 лет	[К] по норме ОС	2.500000

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м <sup>2</sup>							
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики					Примечание
		пристроенных помещений и др.					
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м <sup>2</sup>							
Количество этажей							
Общий строительный объем, м <sup>3</sup> в том числе подземной части, м <sup>3</sup>							
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>							
В том числе: материалы							

Комиссия по приему-передаче " " г. 20\_\_ г.  
Заключение комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение: Техническая документация

Заместитель Финансового директора-начальник Кабинета

Члены комиссии:

Главный бухгалтер

Заместитель Генерального Директора по безопасности-Директор Службы безопасности

Заместитель Генерального Директора по производству

Директор Департамента

Заместитель Генерального Директора по качеству и технологиям



Табельный номер 200

Отметка бухгалтерии:  
В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средства выбытие отмечено

Главный бухгалтер

ОРЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
ЧЕРЕДНИК ТАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА

ЯГОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ

МАНДРУТИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ

СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА

БАХАЕВА ЛЮДИМИЛА ПЕТРОВНА



Табельный номер 200

По доверенности от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Выданной \_\_\_\_\_

Объект основных средств принят на ответственное хранение

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

Номер документа	Дата составления

Главный бухгалтер



(Метод учета: Бухгалтерский)  
**УТВЕРЖДАЮ**  
 Руководитель организации-сдатчика

Руководитель организации-сдатчика

М.П. (подпись) \_\_\_\_\_

Организация-получатель

123100 Москва Шмитовский проезд, дом 16 строение 2

Р/с N: 40702810000190000024 в ООО КБ "СМП", г. Москва БИК: 044583503 счет в РКЦ: 30101810300000000503

Организация-сдатчик **ОАО "РУССКИЙ ПРОДУКТ"**

г. Москва, ул. Перская, вл. 1 (тел. 755-84-58) 966-1649, 755-8458, 755-8454

Р/с N: 40702810800000000457 в "БКФ" ООО г. Москва БИК: 044579215 счет в РКЦ: 30101810400000000215

"Малино"

Основание для составления акта **Договор купли-продажи**

Объект основных средств **Эстакада д/ремонта автомобилей**

Место нахождения объекта в момент приема-передачи **"Малино"**

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

Справочно: 1. Участники долевой собственности

2. Иностранная валюта\*

Афиногенова Е.Ю. (расшифровка подписи)

200 г.

Форма по ОКУД по ОКПО

Код 0306030

по ОКПО 44418433

номера

дата

принятия к бухгалтерскому учету

списания с бухгалтерского учета

Счет, субсчет, код аналитического учета

по ОКОФ

амортизационной группы

инвентарный

паспорта

Государственная регистрация

номер

дата

права на недвижимость

Доля в праве общей собственности, %

Группа

Сумма

на дату

наименование

сумма

наименование

сумма

наименование



Унифицированная форма №ОС-1а  
 Утверждена постановлением Госкомстата России  
 от 21.01.2003 №7

30.01.14

2-я страница формы №ОС-1а

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

Дата	Дата		последней реконструк-ции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
	начала строительства	окончания строительства									ввода в эксплуатацию	наименование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4
		01.02.1991				5383,45	8944,14	8944,14	14327,59	40 лет	[К]по норме ОС	2.500000

2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету

Краткая индивидуальная характеристика объекта		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
		наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	длина измерения по ОКЕИ	количество	масса
		1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Количественные и качественные характеристики					Примечание
	основного объекта		пристроенных помещений и др.			
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м <sup>2</sup>						
Количество этажей						
Общий строительный объем, м <sup>3</sup>						
в том числе подземной части, м <sup>3</sup>						
Площадь встроенных, встроено-пристроенных и пристроенных помещений, м <sup>2</sup>						
В том числе: материалы						

137

Комиссия по приему-передаче " " 20\_\_ г.  
Заключение комиссии: \_\_\_\_\_

Приложение: Техническая документация  
Заместитель Финансового директора-  
начальник Канцелярии \_\_\_\_\_  
(подпись)

Члены комиссии:

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
Безопасности-Директор Службы  
Безопасности \_\_\_\_\_  
(подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
Промысловости \_\_\_\_\_  
(подпись)

Директор Департамента \_\_\_\_\_  
(подпись)

Заместитель Генерального Директора по  
Качеству и Технологий \_\_\_\_\_  
(подпись)

ОРИЛОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ  
(расшифровка подписи)

ЧЕРЕДНИК ГАЛИНА  
ВЛАДИМИРОВНА  
(расшифровка подписи)

ВУТОРИН ОЛЕГ АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

МАНДРУГИН ВАСИЛИЙ  
АЛЕКСЕЕВИЧ  
(расшифровка подписи)

СЕРЯКОВА ЕКАТЕРИНА  
АНДРЕЕВНА  
(расшифровка подписи)

БАХАЕВА ЛЮДИМИЛА ПЕТРОВНА  
(расшифровка подписи)

Объект основных средств  
Свал \_\_\_\_\_  
(наименование)

" " 200\_\_ г.  
(подпись)

Табельный номер \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Принял

По доверенности от " " 200\_\_ г.  
(подпись)

выданной \_\_\_\_\_  
(рек. код (фамилия, инициалы, отчество))

Объект основных средств принят на ответственное хранение

" " 200\_\_ г. Табельный номер \_\_\_\_\_  
(подпись)

Обметка бухгалтерии об открытии инвентарной  
карточки учета объекта основных средств или записи  
в инвентарной книге

№	Дата
_____	_____

132  
Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)