



---

Действительный член некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»  
тел. (831) 216-06-63, 8-908-755-95-67.

УТВЕРЖДАЮ:  
*Директор ООО*  
**«ЭКСПЕРТ-ЦЕНТР НН»**  
*/Андержанов Р.Х./*

*26 июня 2017 г.*

**ОТЧЕТ**

**№ 004/06/А-2017**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОСКРЕСЕНСК,  
УЛ. ЗАВОДСКАЯ, 1**

**Период проведения оценки:**

*Дата оценки: 23 июня 2017 года*

*Дата составления отчета: 26 июня 2017 года*

**Исполнитель: ООО «Эксперт-Центр НН»**

**Заказчик: Конкурсный управляющий Шабанова Э.Р.**

**г. Нижний Новгород  
2017 г.**

# 1 Оглавление

1	Оглавление .....	2
2	Основные факты и выводы .....	3
3	Задание на оценку .....	4
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	5
5	Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	6
6	Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности .....	6
7	Сертификат соответствия.....	7
8	Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения .....	7
9	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	7
10	Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата .....	7
11	Термины и определения .....	9
12	Описание объектов оценки .....	15
12.1	Описание местоположения объектов оценки .....	15
12.2	Имущественные права на объекты оценки .....	20
12.3	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	21
12.4	Определение износа объектов оценки. ....	31
12.5	Фотоиллюстрации объектов оценки.....	36
13	Наиболее эффективное использование объекта оценки.....	41
14	Анализ рынка объектов оценки .....	42
14.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости .....	42
14.2	Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области .....	42
14.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты.....	42
15	Описание процесса оценки объектов оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов. Оценка недвижимого имущества. ....	44
15.1	Подходы к оценке .....	44
15.1.1	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом .....	46
15.1.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.....	54
15.1.3	Согласование результатов (определение итоговой стоимости).....	64
16	Итоговое заключение о стоимости .....	65
17	Срок экспозиции объекта оценки .....	65
18	Перечень информации использованной в отчете.....	65
19	Приложение №1. Копии печатных изданий и интернет-страниц, используемые в расчетах .....	67
20	Приложение № 2. Копии документов, предоставленные Заказчиком .....	94
21	Приложение № 3. Копии документов Исполнителя .....	148

## 2 Основные факты и выводы

Настоящий «Отчет об оценке» 004/06/А-2017 от 26.06 2017 г. (далее – Отчет) подготовлен на основании «Договора на оказание услуг по оценке имущества» № 004/06/А-2017 от 23.06.2017 г., заключенного между ООО «ЭКСПЕРТ-ЦЕНТР НН» (далее – Оценщик) и ООО «Юргон», в лице конкурсного управляющего Шабановой Э.Р., действующей на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-16806/2013 от 23.01.2017 г.

Объектами оценки являются:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком применялись следующие подходы оценки:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	не применялся	32 649 693,31	32 802 753,27
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	не применялся	17 808 104,37	17 891 587,78
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	не применялся	1 130 569,26	1 135 869,31

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года), Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, 2, 3 Стандартов оценки Российской коллегии оценщиков, стандартов СРО РОО, Международных стандартов оценки.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость недвижимого имущества** по состоянию на 23.06.2017 года составляет (округленно):

**51 680 000 (Пятьдесят один миллион шестьсот восемьдесят тысяча) рублей, в том числе:**

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб, с НДС
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	<b>32 710 000,00</b>
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	<b>17 840 000,00</b>
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	<b>1 130 000,00</b>

### 3 Задание на оценку

Таблица 4

<b>Объект оценки</b>	<p>Список объектов недвижимости и сооружений:</p> <p>1. помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1</p> <p>2. помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1</p> <p>3. помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1</p>
<b>Вид объекта оценки</b>	Недвижимое имущество
<b>Оцениваемые права</b>	собственность
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор № 004/06/А-2017 от 23.06.2017 г.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	собственность
<b>Ограничения (обременения права)</b>	Не зарегистрированы, аренда
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	для принятия управленческих решений
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная, где под термином «рыночная стоимость объекта оценки» в настоящем отчете понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платёж за объект оценки выражен в денежной форме». [1]</li> </ul>
<b>Дата оценки (Дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	23 июня 2017 года
<b>Дата осмотра</b>	23 июня 2017 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.</p> <p>Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. Исполнитель не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Исполнителя не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству.</p> <p>Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации.</p> <p>Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.</p>
<b>Балансовая стоимость</b>	Информация и балансовой стоимости не представлена. Отсутствие данной информации не влияет на результат рыночной стоимости объектов оценки.

#### 4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица 5

<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮРГОН"</b> 127287, город Москва, Вятский 4-й переулок, 18-2, помещение №8 комн 12 ОГРН 1027739880145 ИНН 7705430125 КПП 771401001
---

Сведения об Исполнителе.

Таблица 6

<b>Юридическое лицо</b>	ООО «ЭКСПЕРТ-ЦЕНТР НН»
<b>Юр.адрес оценщика</b>	607530 Нижегородская обл., Краснооктябрьский р-н, с. Уразовка, ул. Кооперативная, д. 59
<b>Местонахождение</b>	607530 Нижегородская обл., Краснооктябрьский р-н, с. Уразовка, ул. Кооперативная, д. 59
<b>Страховой полис юр.л.</b>	Страховой полис № 0603069160, выданный АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» сроком действия с 27.01.2017 по 26.01.2018 г.
<b>Электронная почта Оценщика, контактный телефон/факс</b>	sudexpert@list.ru Тел.факс: (831) 8-908-755-95-67
<b>ОГРН, дата присвоения</b>	1045207044080; 18.03.2004 г.
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН 5256048441 КПП 525601001 Местонахождение: г. Н. Новгород, пр. Кирова, 1/1. р/с 40702810900220020524 в Филиале ОАО «МДМ-Банк» в г.Н.Новгород БИК 042282842

Сведения об оценщике.

Таблица 7

<b>Ф.И.О. оценщика</b>	Андержанов Рамиль Хайдарович
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	член НП «СРО «НКСО», зарегистрирован в реестре членов под № 01481 от 12.03.2008 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МИПК ННГАСУ) ПП № 949648, выданный 30 ноября 2006 года.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Профессиональная деятельность застрахована в АО "Страховая Компания Опора". Страховой полис № 60050000000014 от 03 марта 2017 г. Срок действия полиса: с 03 марта 2017 г. по 02 марта 2018 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года.
<b>Местонахождение оценщика</b>	603004 г. Н. Новгород, пр. Кирова, 1/1
<b>Ф.И.О. оценщика</b>	Андержанова Алсу Халимовна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	член СРО РОО, зарегистрирован в реестре членов под № 007791 от 20.01.2012 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки серии ПП № 791339, выданный 07 октября 2009 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Профессиональная деятельность застрахована в АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Страховой полис № 0603064294 от 25

<b>оценщика</b>	января 2017 г. Срок действия полиса: с 27 января 2017 г. по 26 января 2018 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Стаж работы в оценочной деятельности с 2009 года.
<b>Местонахождение оценщика</b>	603000 г. Н. Новгород, пр. Кирова, 1/1

#### 1.3.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям и специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций) признается достаточной, чтобы они могли быть привлечены в качестве источников информации.

## 5 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- в) проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
- г) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета;
- д) расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ё) составление и написание отчета об оценке.

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, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки. Информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки. [3]

## 6 Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности

При проведении оценки объекта оценки Оценщик использует следующие стандарты оценки:

- Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «22» октября 2010 г. N 508.
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО № 5), приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 № 328
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО № 6), утвержден приказом Минэкономразвития России № 628 от 07.11.2011 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611.
- внутренние стандарты и правила НП «СРО «НКСО»
- стандарты СРО РОО
- Международные стандарты оценки (IVSC). Седьмое издание. 2005 г.

## 7 Сертификат соответствия

Подписавшие данный Отчет Оценщики удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

✓ факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности; содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;

✓ Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

## 8 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 8

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка объекта оценки	www.avito.ru, собственная база оценщика
Качественные и количественные характеристики Объекта оценки; зарегистрированные данные об Объекте недвижимости	Публичная кадастровая карта; - техническая документация, справки и свидетельства о регистрации, перечисленные ниже
Описание местоположения Объекта оценки	- <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a> , Википедия, <a href="http://www.vmr-mo.ru">http://www.vmr-mo.ru</a>
Предложения к продаже	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , <a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a> <a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru /</a> , <a href="http://realty.dmir.ru/">realty.dmir.ru/</a> и другие

## 9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставлены Заказчиком, копии используемых документов приведены в Приложении к настоящему отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБН №634406 от 14 марта 2011 года (копия)
- свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБН №634404 от 14 марта 2011 года (копия)
- Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилые помещения в нежилом здании, расположенные по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, составленный по состоянию на 28 марта 2007 года, выданное Воскресенским филиалом ГУП Московское областное бюро технической инвентаризации. (копия)
- свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБН №634405 от 14 марта 2011 года. (копия)
- Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилые помещения в нежилом здании, расположенные по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, номера помещений: 1 этажа: №26-60, составленный по состоянию на 28 марта 2007 года, выданное Воскресенским филиалом ГУП Московское областное бюро технической инвентаризации. (копия)
- Сведения, полученные лично Оценщиком в процессе осмотра объекта; информация об объектах, анализе рынка, цене идентичных и аналогичных объектах, содержащаяся в газетах, журналах, каталогах, и других бумажных и электронных носителях информации, а так же по сети Интернет. Ссылки на источник информации приводятся в виде номера в квадратных скобках из списка литературы, приведенного в Отчете или в виде сносок.

## 10 Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

2. Оценщик не производил обмер оцениваемого объекта, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком.

3. В процессе оценки, Оценщик рассматривал объекты оценки как незаложенные и не обремененные иными долговыми обязательствами.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

8. «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев» [3].

9. Настоящий отчет распечатан и оформлен в соответствии с правилами оформления отчета, изложенными в п. 6 межгосударственного стандарта ГОСТ 7.32.-2001, принятого Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (отчет Технического секретариата № 19 от 22 мая 2001 г.).

10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение работ по оценке. Разглашение содержания настоящего Отчета как в целом, так и по фрагментам (особенно в части итоговой величины стоимости) возможно только после предварительного письменного согласования.

11. При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

12. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.

13. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

14. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

15. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров объектов недвижимого имущества, принадлежащих Заказчику, (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.

16. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

17. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

18. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.

19. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.

20. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.



21. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

22. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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

24. Планируемый Исполнителем осмотр Объектов оценки не будет представлять собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем, Исполнитель будет исходить из того, что Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, за исключением отдельно указанных в описании Объектов оценки дефектов.

25. Исполнитель не будет осуществлять экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций Объектов оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования, в связи с чем, исходя из предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель будет исходить из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.

26. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для Объектов оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ними, при оценке Объектов оценки Исполнитель будет исходить из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у Объектов оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации Объектов оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.

27. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

29. Анализ правомочности допущений

Перечень вопросов проверки на правомерность:

- допущение должно быть установлено заданием на оценку или иными письменными указаниями Заказчика;
- является гипотезой или предположением относительно свойств объекта;
- не устанавливает ценовые параметры объекта (прямо или косвенно);
- не устанавливает требований к выбору методов оценки, а также иных требований, имеющих признаки вмешательства в деятельность Оценщика;
- не ограничивает ответственность Оценщика за обоснование или верификацию показателей, производных от рынка, а не объективных свойств объекта.

*Вывод: Оценщик провел анализ правомочности допущений, установленных заданием на оценку. Допущения признаны допустимыми и являются неотъемлемой частью Отчета.*

30. Проведение расчетов для определения рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете Оценщик использует средства Microsoft Office Excel 2007

31. О НДС и т. п.: Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления)

## 11 Термины и определения

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Выше средней
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме».

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

**Таблица 9**

<b>Название понятия</b>	<b>Расшифровка</b>
<b>Земельный участок</b>	Пустующий или с улучшениями — называется также недвижимостью. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости — способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также особая полезность данного земельного участка.
<b>Имущество</b>	Является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Сочетание прав, ассоциируемое с собственностью на недвижимое имущество, в некоторых государствах называют пучком прав. Понятие «пучка прав» уподобляет собственность на имущество [property ownership] пучку прутиков, каждый из которых представляет собой отличное от других отдельное право собственника имущества [right of property owner], например право пользования, продажи, сдачи в аренду, дарения или выбора осуществления всех или никакого из этих прав.
<b>Собственность</b>	На интерес в предметах, отличных от недвижимости, называют движимым имуществом. Слово имущество, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации.
<b>Оценщики</b>	Это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с

Название понятия	Расшифровка
<b>имущества, оценщики активов или оценщики</b>	подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики [оценочной деятельности], а также следовать Общепринятым принципам оценки (ОППО).
<b>Колебания цен во времени</b>	Являются результатом общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен.
<b>К оценке недвижимости применяются многие широко признанные принципы</b>	Среди них: принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и др. Общим для всех этих дополнительных принципов является их прямое или косвенное влияние на степень полезности и производительность актива. Следовательно, можно утверждать, что полезность недвижимости отражает совокупное влияние всех рыночных воздействий, которым подвергается стоимость имущества.
<b>Недвижимость</b>	Включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно увидеть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью, определение которой приводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в МСО они употребляются для того, чтобы четко определить другие важные термины и понятия.
<b>Недвижимое имущество</b>	Включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.
<b>Движимое имущество</b>	Включает в себя интересы в осязаемых и неосязаемых объектах, не являющихся недвижимостью. Предметы осязаемого движимого имущества не прикреплены к недвижимости постоянно и обычно характеризуются возможностью их перемещения.
<b>Актив</b>	<p>В терминологии бухгалтерского учета активы представляют собой ресурсы, которые в результате прошлых событий находятся под управлением организации и от которых в будущем ожидается поток экономических выгод для организации. Сама по себе собственность на актив неосязаема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым (материальным), так и неосязаемым (нематериальным).</p> <p>Будущие экономические выгоды, воплощенные в некотором активе, могут поступать организации различными путями, например, актив может:</p> <p>а) быть использован.</p> <p>Понятие материальности/нематериальности активов здесь и далее употребляется в смысле осязаемости /неосязаемости (tangible/intangible) физической сущности объектов имущества, представленных активами, а не в смысле учетного критерия их существенности/несущественности (materiality/immateriality) для бухгалтерских целей обособлено или в комбинации с другими активами для производства реализуемых организацией товаров и услуг.</p> <p>б) быть обменен на другие активы;</p> <p>в) использоваться: для погашения обязательства.</p> <p>г) быть распределен между собственниками организации.</p> <p>Актив признается в балансе, когда существует вероятность получения организацией будущих экономических выгод, и когда актив может быть надежно измерен либо по затратам, либо по стоимости.</p>
<b>Текущие (краткосрочные) активы</b>	Это активы, которые не предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, например запасы, долговые обязательства, по которым организация является дебитором, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как внеоборотные активы, также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.
<b>Внеоборотные [нетекущие] активы</b>	(фиксированные или долгосрочные активы). Это материальные и нематериальные активы, которые разделяются на две широкие категории.

Название понятия	Расшифровка
<b>Основные средства</b> [property, plant and equipment — PP&E]	Это активы, которые предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, и активы других видов, определение которых позволяет отнести их к данной категории, за вычетом накопленной амортизации. Основные средства являются материальными (осязаемыми) активами.
<b>Прочие внеоборотные [нетекучие] активы</b>	Активы, которые не предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в долгосрочной собственности — в том числе долгосрочные инвестиции и дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы. Эта категория активов включает как материальные, так и нематериальные активы.
<b>Нематериальные активы</b>	Считаются объектами нематериального движимого имущества и могут включать навыки менеджмента и маркетинга, кредитный рейтинг, гудвилл и разнообразные юридические права или инструменты (патенты, товарные знаки, авторские права, франшизы и контракты). Там, где придерживаются принципов ведения учета как по историческим затратам, так и по текущим затратам, проводится различие между операционными и инвестиционными активами. Операционные активы считаются необходимыми для основной деятельности постоянно действующего предприятия или корпорации.
<b>Термин «амортизация»<sup>2</sup> (depreciation)</b>	В стоимостной оценке и в финансовой отчетности используется в разных контекстах. В контексте оценки активов амортизация означает поправки, вносимые в затраты замещения или воспроизводства активов, призванные отразить влияние их физического износа, а также функционального технического) и внешнего (экономического) устаревания на стоимость этих активов — в гипотетической рыночной сделке с ними в тех случаях, когда на рынке невозможно обнаружить прямых свидетелей продаж. В финансовой отчетности понятие амортизация означает осуществляемые из чистой прибыли вычеты для систематического списания амортизируемой суммы отдельного актива на протяжении установленного организацией срока его полезного использования. Эти вычеты являются специфичными для каждой конкретной организации и зависят от выбранного ею характера использования актива; на они не обязательно находятся под влиянием рынка.
<b>Цена</b>	Является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах.
<b>Затраты</b>	Являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся совершившимся фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.
<b>Рынок</b>	Представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом.
<b>Стоимость</b>	Является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.
<b>Профессиональные оценщики</b>	Обладающие глубокими знаниями рынка определенного имущества, понимающие механизм взаимодействия участников рынка и благодаря этому способные судить о наиболее вероятных ценах, о которых могут договориться покупатели и продавцы

Название понятия	Расшифровка
	<p>имущества на этом рынке, — избегают безоговорочного употребления термина «стоимость» и добавляют к нему некоторые слова или словосочетания, поясняющие, какой тип стоимости имеется в виду. Чаще всего с оценкой имущества ассоциируется рыночная стоимость, рассматриваемая в МСО 1.</p>
<p><b>Общие затраты</b></p>	<p>Относимые на имущество, включают в себя все прямые и косвенные затраты на его производство. Если после приобретения покупатель осуществил дополнительные капитальные затраты, то при бухгалтерском учете эти затраты прибавляются к историческим затратам на приобретение. В зависимости от восприятия рынком полезности таких затрат они могут найти или не найти свое полное отражение в рыночной стоимости этого имущества.</p> <p>Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства [reproduction cost] — это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения [replacement cost] рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время).</p>
<p><b>Рыночная стоимость.</b></p>	<p>Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее детальные определения могут различаться, понятие рыночной стоимости находит общее понимание и применение.</p> <p>Это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии с настоящими стандартами</p>
<p><b>Расчетная денежная сумма</b></p>	<p>За которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой [«на расстоянии длины руки»] сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенный объект имущества на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица.</p>
<p><b>Наиболее эффективное использование</b></p>	<p>Земля рассматривается в качестве постоянного актива, но улучшения, возведенные на ней или связанные с ней, имеют ограниченный срок службы. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением. Кроме того, неизменность земли обычно позволяет предполагать, что период ее существования превышает сроки ее использования и сроки существования улучшений, долговечность которых ограничена.</p> <p>Специфические характеристики земельного участка определяют его оптимальную полезность. Когда улучшенный земельный участок оценивается отдельно от улучшений в нем или на нем, экономические принципы требуют, чтобы эти улучшения оценивались в соответствии с их вкладом (положительным или отрицательным) в общую стоимость данного имущества. Таким образом, рыночная стоимость земли, основанная на принципе «наиболее эффективного использования», отражает полезность и постоянство существования земли с точки зрения рынка, а улучшения составляют разницу между стоимостью земли, взятой отдельно, и общей рыночной стоимостью с учетом этих улучшений.</p>
<p><b>Термины «восстановительные затраты» [restoration cost] в МПО 3 и «восстановительная стоимость» [reinstatement value]</b></p>	<p>В Европейских стандартах оценки (ЕСО) имеют смысл, существенно отличающийся от смысла перечисленных здесь терминов, и в международной практике они применяются либо при стоимостных оценках в публичном секторе, либо при стоимостных оценках для целей страхования. Вкладывание в любые термины, которые имеют однозначные переводы на русский язык, иных смыслов, нежели в оригиналах документов (МСО и МСФО), приводит на практике к ошибкам «в денежном выражении».</p> <p>Выражения в английском тексте «most likely» и «most probably» имеют смысл «вероятно» («наверно», «скорее всего»), но не смысл математической вероятности. 6.2. Большинство имуществ оцениваются как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях оценщик, как правило, находит рыночную стоимость с учетом наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.</p>

Название понятия	Расшифровка
<p><b>Наиболее эффективное [«наивысшее наилучшее»] использование</b></p>	<p>Определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.</p> <p>Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным.</p> <p>Применение этого определения позволяет оценщику определять степень износа и устаревания зданий, наиболее подходящий характер улучшений для земельного участка, судить об осуществимости реабилитационных и реновационных проектов, а также ориентироваться во многих других ситуациях, связанных с оценкой.</p> <p>На рынках, характеризующихся чрезвычайной неустойчивостью или значительным неравновесием между спросом и предложением, наиболее эффективным использованием имущества может быть его сохранение для будущего использования. В других ситуациях, когда можно выявить несколько типов потенциально наиболее эффективного использования, оценщику следует рассмотреть такие альтернативные варианты использования и ожидаемые уровни доходов и расходов. Там, где использование земли и зонирование находятся в состоянии изменения, наиболее эффективное использование имущества в настоящий момент может быть промежуточным использованием.</p> <p>Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также оно является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.</p>
<p><b>Полезность</b></p>	<p>Понятие относительное, рассматриваемое применительно к конкретным условиям. Например, полезность участка сельскохозяйственной земли, как правило, измеряется его плодородием. С точки зрения сельского хозяйства его стоимость является функцией количества и качества урожая, который он приносит, или количества и качества зданий, имеющих значение для сельскохозяйственного производства. Если же участок обладает потенциалом для застройки, его продуктивность измеряется тем, насколько продуктивно он будет обеспечивать возможности использования в жилищных, коммерческих, промышленных или смешанных целях. Следовательно, стоимость земли устанавливается посредством оценивания ее полезности с учетом юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, определяющих ее продуктивность.</p> <p>Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и/или от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если составные объекты этого имущества эксплуатируются как отдельные. Другие объекты имущества могут оказаться более полезными в составе определенной группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятий бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого обслуживания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля. В типичных случаях оценщик рассчитывает и составляет отчет о стоимости имущества как отдельного объекта. Если стоимость имущества, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его индивидуальной стоимости, такую стоимость следует рассмотреть и включить в отчет.</p> <p>Отдельный объект имущества может обладать дополнительной или специальной стоимостью сверх той стоимости, которую он имеет сам по себе, за счет своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом имущества, находящимся в собственности других лиц, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. Обычно в отчете отдельно от рыночной стоимости следует указывать порядок или величину такой дополнительной или специальной стоимости</p>

## 12 Описание объектов оценки <sup>1</sup>

### Объекты оценки

Список объектов недвижимости:

Таблица 10

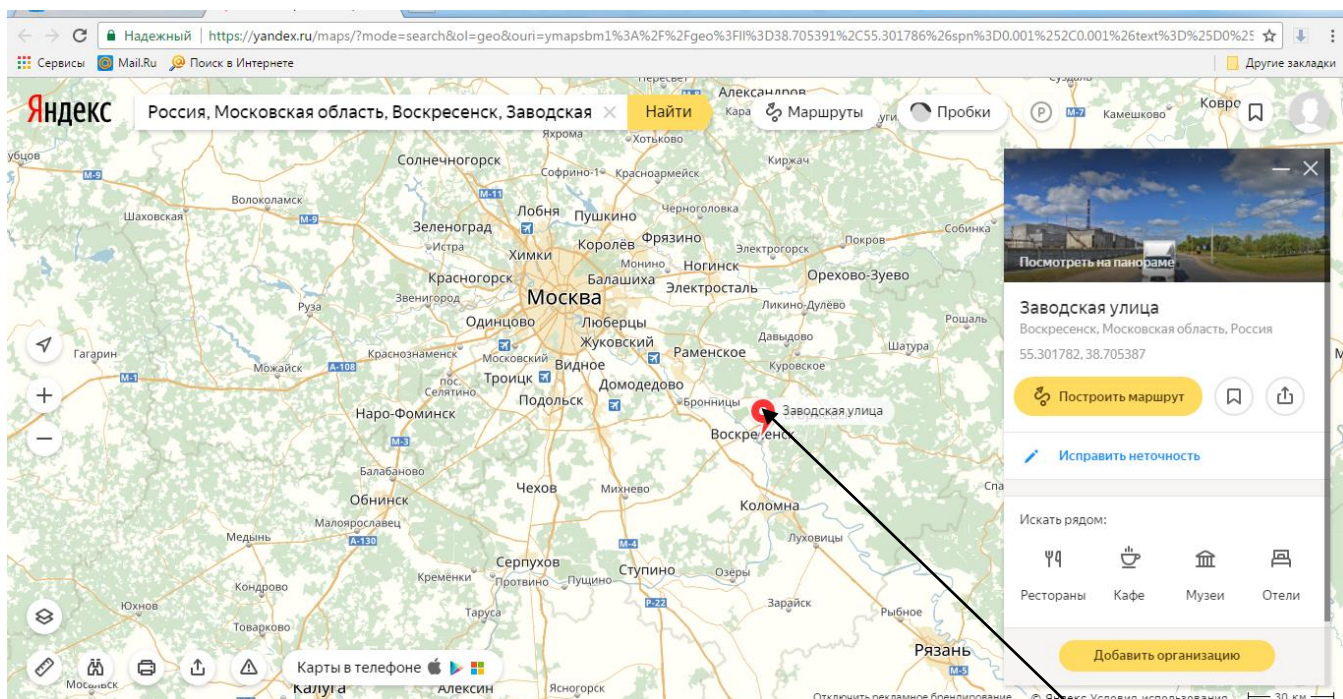
№ п/п	Наименование объекта оценки
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

### 12.1 Описание местоположения объектов оценки

*Описание окружения и особенностей местоположения объекта оценки*

Объекты недвижимости располагаются в г.Воскресенск Московской области.

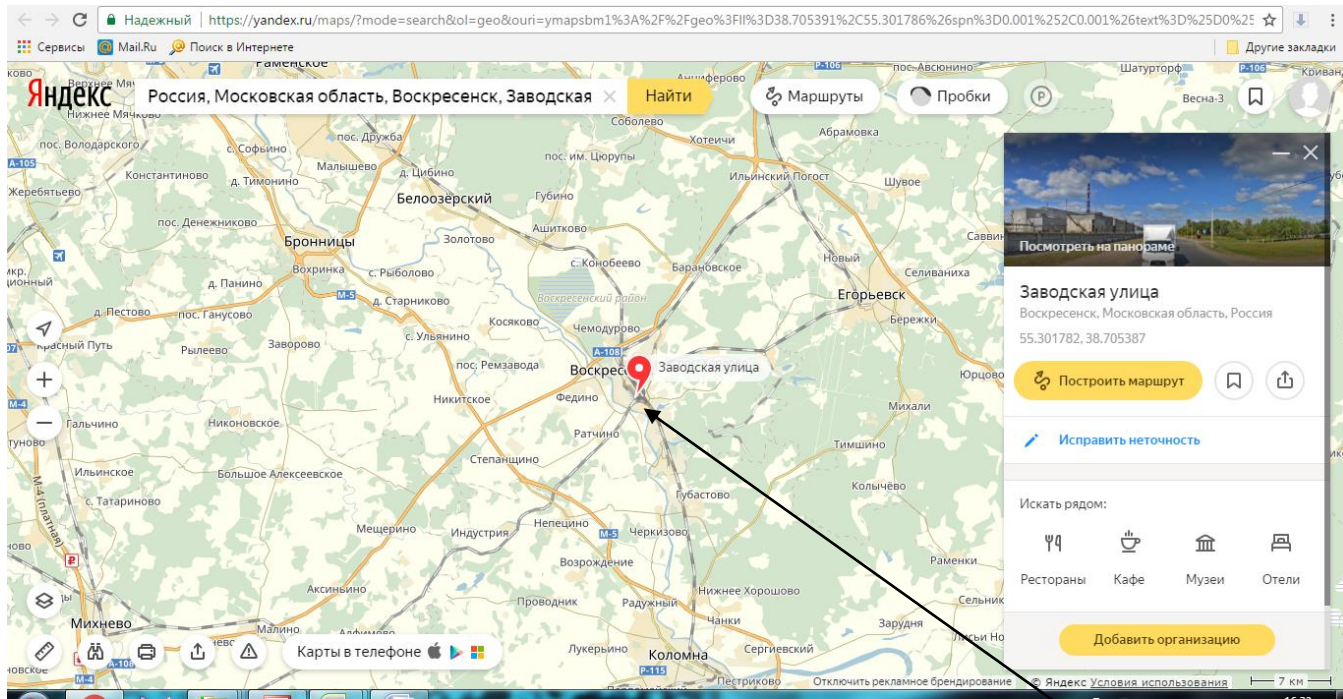
#### Местоположение объектов оценки в масштабе Московской области



местоположение объектов оценки в масштабе Московской области

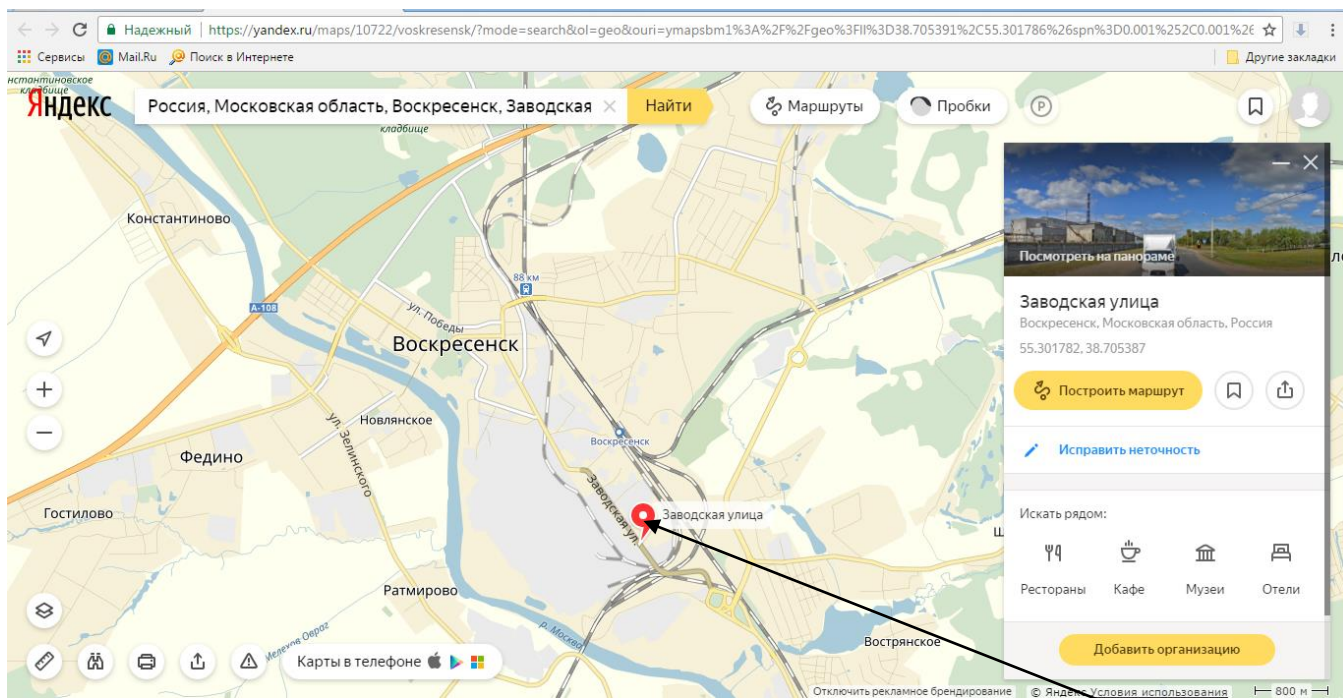
<sup>1</sup> Составлено на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

## Местоположение объектов оценки в масштабе Московской области



местоположение объектов оценки в масштабе Московской области

## Местоположение объектов оценки в масштабе г.Воскресенск Московской области



местоположение объектов оценки на карте г.Воскресенск Московской области



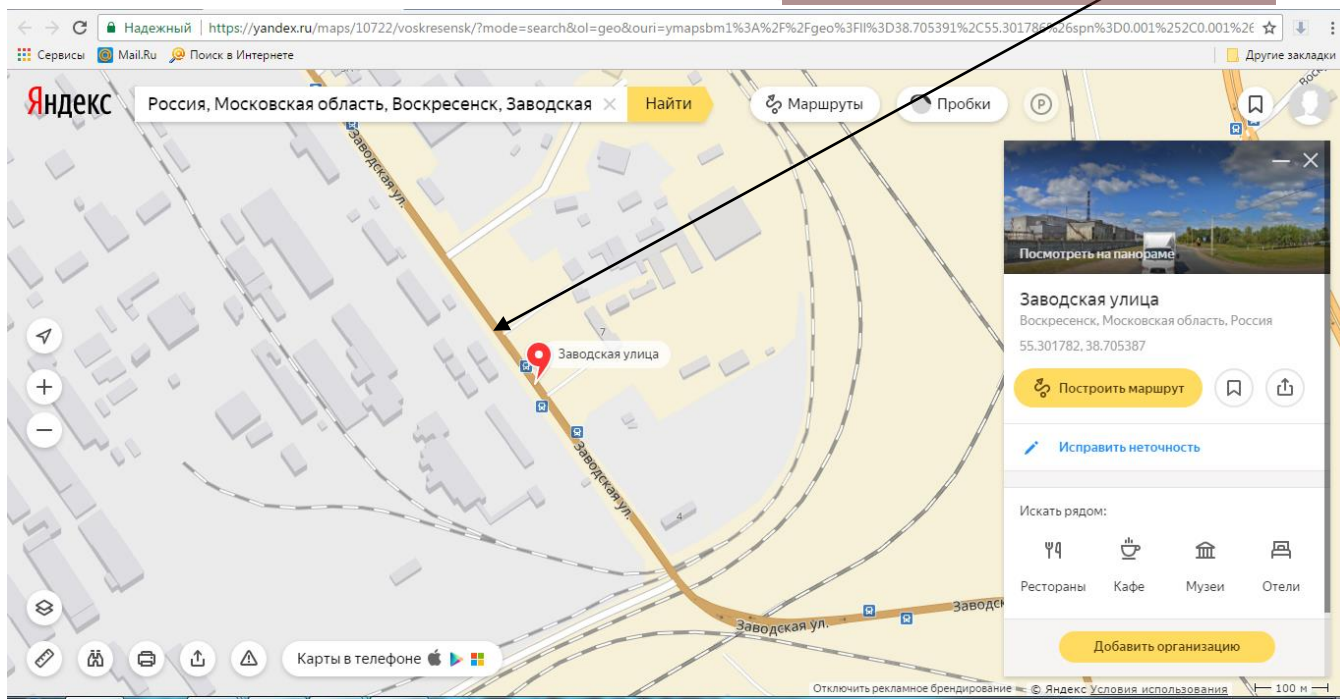


Таблица 3

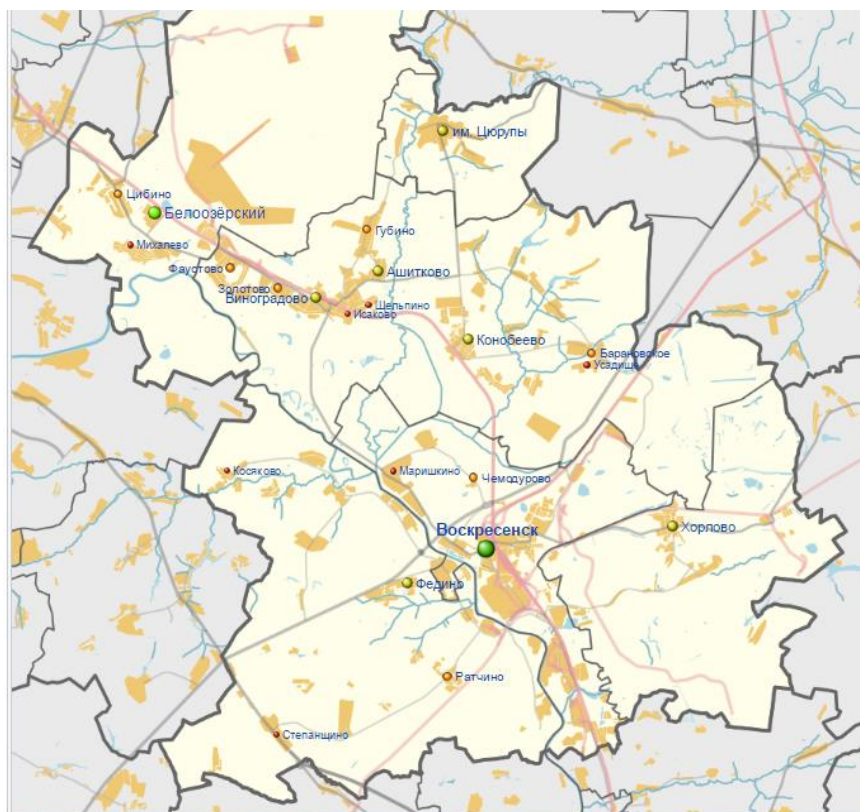
Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1
Удаленность от областного центра	70 км.
Транспортная доступность	Ул.Заводская
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая

Объекты оценки расположены в производственной зоне г.Воскресенск, в окружении производственно-складских зданий и сооружений, незастроенных земельных участков. Подъездные пути – асфальтированные автомобильные дороги, которые находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд машин скорой помощи, пожарных и другой спецтехники – обеспечен. В непосредственной близости от производственной территории расположены железнодорожные пути.

#### *Характеристика Воскресенского района Московской области<sup>2</sup>*

Воскресенский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области Российской Федерации. Административный центр — город Воскресенск. Район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с Орехово-Зуевским районом, на востоке с городским округом Егорьевск, на юге с Коломенским районом и на юге-западе со Ступинским районом Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км. Площадь района составляет 812,48 км<sup>2</sup>, из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км<sup>2</sup>, а лесные — 280 км<sup>2</sup>. По территории Воскресенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Москвы. Москва-река делит территорию района на две части — левобережную (Мещерская низменность) и правобережную (Москворецко-Окская равнина), имеет правым притоком реку Отра и левыми притоками реки Нерскую, Медведку и Семиславку. Густота речной сети равна 0,21 км<sup>2</sup>. Озёрность территории составляет 0,4 %. Общая площадь водного зеркала разного происхождения равна 3,4 кв.км. Наиболее крупные озёра района — Срамное, Круглое, Белое, Лебединое. Заболоченность территории составляет 2,2 %. Общая площадь болот 1,74 тыс. га. Наивысшая точка района — 128 м — расположена на границе с Егорьевским районом.

<sup>2</sup> Использованы материалы: <http://www.vmr-mo.ru/> и Портал Википедия <http://ru.wikipedia.org>



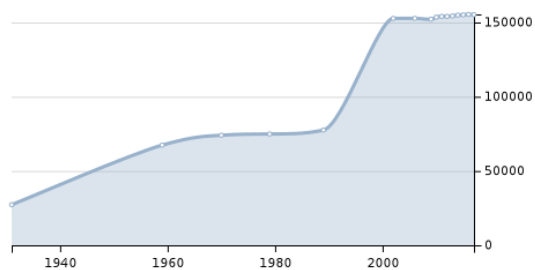
## Территориально-муниципальное устройство [ править | править вики-текст ]

С 2006 в Воскресенском районе 83 населённых пункта в составе 4 городских и 2 сельских поселений:

№ ↕	Городские и сельские поселения ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км² ↕
1	Городское поселение Белоозёрский	пгт Белоозёрский	7	↗21 154 <sup>[23]</sup>	
2	Городское поселение Воскресенск	город Воскресенск	5	↗96 774 <sup>[23]</sup>	
3	Городское поселение имени Цюрупы	пгт Посёлок имени Цюрупы	4	↗4654 <sup>[23]</sup>	
4	Городское поселение Хорлово	пгт Хорлово	7	↘8494 <sup>[23]</sup>	
5	Сельское поселение Ашитковское	село Ашитково	30	↘16 370 <sup>[23]</sup>	
6	Сельское поселение Фединское	село Федино	30	↗7990 <sup>[23]</sup>	

## Население [ править | править вики-текст ]

Численность населения						
1931 <sup>[9]</sup>	1959 <sup>[10]</sup>	1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>	2006 <sup>[15]</sup>
27 300	↗67 437	↗74 082	↗74 929	↗77 573	↗152 761	↗152 772
	2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>	2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>	2014 <sup>[21]</sup>
	↘152 203	↗153 600	↗154 125	↔154 125	↗154 393	↗154 973
	2015 <sup>[22]</sup>	2016 <sup>[23]</sup>	2017 <sup>[3]</sup>			
		↗155 436	↘155 251			



Воскресенский муниципальный район Московской области – расположен в 60-100 километрах к юго-востоку от Москвы и граничит на севере и западе с Раменским районом, на востоке с Орехово-Зуевским и Егорьевским, на юге с Коломенским и на юго-западе со Ступинским районами Московской области.

Площадь Воскресенского муниципального района составляет 812,48 км<sup>2</sup>. Линейная протяженность с севера на юг - 38 км, с запада на восток – 36 км. Численность населения всего района - 155 тысяч человек. Административный центр – городское поселение Воскресенск. В состав Воскресенского муниципального района входят четыре городских поселения: «Воскресенск», «Белоозерский», «им. Цюрупы», «Хорлово» и два сельских поселения: «Ашитковское», «Фединское».

Экономика Воскресенского муниципального района представляет широкий спектр направлений деятельности, где функционирует свыше 35 крупных и средних предприятий и организаций различных форм собственности, с численностью работающих около 8500 тыс. человек, а также субъекты малого и среднего предпринимательства, обеспечивающие более 6 тыс. рабочих мест. Основными направлениями деятельности предприятий на протяжении многих лет остаются химическое производство, производство строительных и отделочных материалов, производство пищевых продуктов, сельское хозяйство, строительство и торговля.

Общая среднемесячная зарплата в промышленности на конец 2014 года составляла 31045 рублей, при этом по крупным и средним предприятиям - 33723 рублей, по малым предприятиям (включая микро-предприятия) - 20603 рублей.

Общие результаты работы промышленного комплекса определяют, главным образом, крупнейшие предприятия района: ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» (производство фосфорной и серной кислоты, олеума, аммофоса, водорастворимого МАФа, НРК-удобрений), ОАО «Лафарж Цемент» («Воскресенскцемент»), ОАО «Фетр», филиал ЗАО «Профайн Рус» (оконные технологии), ООО «Эрисманн» (производство обоев), ООО «ТехноНИКОЛЬ-Воскресенск» (рулонно-кровельные и гидроизоляционные изделия), ОАО «Воскресенский электромеханический завод» (производство электромашин и оборудования), ООО «Воскресенский завод «Машиностроитель», ОАО «Мособлпромонтаж» (производство алюминия), ООО «Волма-Воскресенск» (сухие строительные смеси), ОАО «Завод детского питания «Фаустово», ООО «Воскресенскхлеб», ООО «Олива» (производство лакокрасочной продукции), ОАО «Воскресенский кирпичный завод», ЗАО «Воскресенский завод железобетонных изделий», АО «Воскресенский домостроительный комбинат», ООО «Грань» (производство кондитерских изделий), ООО «Сафа» (производство мясных полуфабрикатов), ООО «Завод стекловолокна».

На территории района на протяжении многих лет успешно функционирует блок предприятий оборонного комплекса. На его научных полигонах испытываются двигатели ориентации, маршевые двигатели многих военных и мирных космических аппаратов.

В 2014 году крупными и средними предприятиями Воскресенского муниципального района было отгружено товаров собственного производства на сумму 33,3 млрд. руб., что составляет 82,6% к уровню 2013 года.

Высоких темпов роста производства показали такие предприятия, как: ООО «ТехноНИКОЛЬ-Воскресенск» - 102,6%, ООО «Эрисманн» - 125,1%, ООО «Сафа» - 113%, ОАО «Завод детского питания «Фаустово» - 282,2%, ОАО «Воскресенский кирпичный завод» - 105,4%, ООО «Воскресенскхлеб» - 113%, ООО «Завод стекловолокна» - 106,7% и др.

На территории Воскресенского муниципального района размещено 29 автозаправочных станций. Расширение топливно-энергетического комплекса района и строительство топливозаправочных объектов осуществляется в соответствии с Программой развития топливозаправочного комплекса Московской области.

В сфере сельскохозяйственного производства занято 6 предприятий, 77 крестьянских фермерских хозяйств и 11956 личных подсобных хозяйств населения. Общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 26,9 тыс. га. Основная специализация сельскохозяйственных предприятий - молочное животноводство и откормочное свиноводство. По итогам 2014 года прибыль предприятий составила 74,1 млн.рублей.

В настоящее время на территории района зарегистрировано 1800 субъектов малого и среднего предпринимательства и более 3900 индивидуальных предпринимателей. Деятельность субъектов малого предпринимательства осуществляется в основном в сфере торговли, общественного питания и услуг.

На территории района действует 1063 объекта стационарной сети (магазины, павильоны, базы), 161 объект мелкорозничной торговли (киоски). На начало 2015 года площадь торговых залов предприятий розничной торговли составила 181584 кв.м.

Заметную роль в развитии экономики района играет инвестиционная деятельность предприятий. Рост инвестиций на крупных и средних предприятиях происходит в основном за счет вложения собственных средств. Среди инвестиционных плюсов – свободные производственные площади, оборудованные необходимыми коммуникациями.

Стратегическая линия экономического развития района связана, прежде всего, с созданием новых рабочих мест.

Жилищно-коммунальное хозяйство Воскресенского муниципального района представляет собой многоотраслевой комплекс по оказанию жилищно-коммунальных услуг населению, объектам социальной сферы и прочим потребителям.

В 2014 году жилищно-коммунальный комплекс района обеспечил 100%-ое выполнение задач по подготовке к осенне-зимнему периоду 2014-2015 годов. Все работы были выполнены за счет тарифной составляющей на капитальный и текущий ремонт объектов инженерной инфраструктуры и средств бюджетов городских и сельских поселений.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в Воскресенском районе – это целенаправленный процесс преобразований в данной сфере, который ведется для повышения уровня потребностей жителей в жилищно-

коммунальных услугах с минимизацией ущерба для природных ресурсов Воскресенского муниципального района и снижения потребления топливно-энергетических ресурсов в целом.

В районе работает 24 организации жилищно-коммунального комплекса, деятельность которых по предоставлению жилищно-коммунальных услуг является основной.

Гарантирующим поставщиком электрической энергии является ОАО «Мосэнергосбыт». Так же в районе осуществляют деятельность по транспортировке и обслуживанию электросетей две организации: ОАО «Воскресенская ЭЛЭК», ВЭС Воскресенский РЭС филиала ОАО «МОЭСК».

В целях выполнения задачи повышения качества жизни населения в районе продолжается работа по газификации сельских населенных пунктов. В соответствии с Программой, рассчитанной до 2017 года, уже завершилось строительство газопроводов к населенным пунктам: с. Фаустово, с. Ашитковское, с. Ачкасово, д. Сабурово.

В сфере водоснабжения и водоотведения в Воскресенском районе работает 8 организаций. В том числе ресурсоснабжающими для населения являются две: ЗАО «Аквасток» и МУП «Белоозерское ЖКХ». Централизованным водоснабжением пользуется 118 926 жителей района, водоотведением – 118 358 человек.

Социальная сфера.

В структуру здравоохранения Воскресенского муниципального района входят 34 учреждения, в числе которых 3 районных больницы, 12 поликлиник, 8 сельских врачебных амбулаторий, 6 ФАПов, 8 сельских врачебных амбулаторий, станция скорой медицинской помощи. Так же на территории Воскресенского района работает ГУЗ МО «Воскресенская станция переливания крови». С 2003 года на территории района работает детский санаторий «Солнышко». Медицинскую помощь населению района оказывают 427 врачей и 1210 средних медицинских работников. Прием проводится по 23 профилям.

Спорт.

В Воскресенском районе 6 детских юношеских спортивных школ (4 олимпийского резерва), 3 спортивных клуба, МУ «Спортивный бассейн «Дельфин», МУ «Спортивный клуб «Химик», МУ «Спортивный клуб инвалидов «Лидер». Спортсмены Воскресенского муниципального района активно принимают участие в областных и Всероссийских соревнованиях. Таких, как «Лыжня России», Зимняя и Летняя Спартакиады, Всероссийский молодежный форум «Селигер». Занимают призовые места. Хоккейная команда «Химик» с осени 2015 года выступает в Высшей Хоккейной Лиге.

Культура.

В районе ежегодно проводятся областные и межзональные конкурсы: народного танца «Воскресенские вензеля», изобразительного творчества «Воскресенская радуга», вокальной музыки «Соловушка», хоровой музыки «Надежда» и инструментальной музыки «Волшебные звуки», в которых принимают участие коллективы и солисты из многих городов и районов Московской области.

Учащиеся и преподаватели участвуют в конкурсах различного уровня (районные, областные, всероссийские, международные) за пределами района в городах России, а также ближнего и дальнего зарубежья. Воскресенские воспитанники неизменно показывают высокий уровень подготовки и занимают призовые места, в т.ч. ГРАН-ПРИ.

Народный коллектив ансамбль танца «Сувенир» известен не только в России, но и во многих странах мира.

В сферу культуры Воскресенского муниципального района входят: - 7 детских школ искусств и музыкальных школ; - центр внешкольной работы «Юность»; - 34 культурно-досуговых учреждений, из них 26 сельских; - 23 городских и сельских библиотек (1 центральная и 22 филиала); - концертные организации (камерный хор «Хорал» и концертно-выставочный зал); - театр ростовых кукол «Софит».

Образование.

Деятельность системы образования Воскресенского муниципального района направлена на реализацию приоритетного национального проекта «Образование», комплекса мер модернизации общего образования, создание условий для максимально полного удовлетворения образовательных потребностей граждан.

В сферу образования Воскресенского муниципального района входят: - 42 муниципальных дошкольных образовательных учреждений; - 36 общеобразовательных учреждений; - 2 учреждения дополнительного образования детей; - МОУ ДППО (повышение квалификации) специалистов «Воскресенский научно-методический центр»;

- МОУ для детей и подростков, нуждающихся в психолого-педагогической и медико-социальной помощи «Центр диагностики и консультирования»; - Воскресенский колледж; - 4 филиала вузов.

В системе образования района успешно функционирует целый ряд учреждений повышенного статуса (3 лицея и 2 гимназии).

По итогам 2013/2014 учебного года Воскресенский муниципальный район занял почетное место в рейтинге муниципальных образований Московской области по количеству выпускников - медалистов (111 человек). 110 учащихся награждены именной стипендией главы района за выдающиеся успехи в учебе, достижения в науке, искусстве и спорте.

## **12.2 Имущественные права на объекты оценки**

Описание имущественных прав объектов оценки:

Собственник объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН".

ИНН 7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата присвоения: 10.01.2002, КПП 771401001

№ п/п	Наименование объекта оценки	Правоподтверждающие документы	Обременения	Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБН №634404 от 14 марта 2011 года	ипотека	Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилые помещения в нежилом здании, расположенные по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, составленный по состоянию на 28 марта 2007 года, выданное Воскресенским филиалом ГУП Московское областное бюро технической инвентаризации
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБН №634405 от 14 марта 2011 года	ипотека	Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилые помещения в нежилом здании, расположенные по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, номера помещений: 1 этажа: №26-60, составленный по состоянию на 28 марта 2007 года, выданное Воскресенским филиалом ГУП Московское областное бюро технической инвентаризации
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБН №634406 от 14 марта 2011 года	ипотека	Извлечение из технического паспорта (техническое описание) на нежилые помещения в нежилом здании, расположенные по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, составленный по состоянию на 28 марта 2007 года, выданное Воскресенским филиалом ГУП Московское областное бюро технической инвентаризации

Балансовая стоимость объектов оценки: Информация не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на результаты рыночной стоимости объектов оценки.

### 12.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

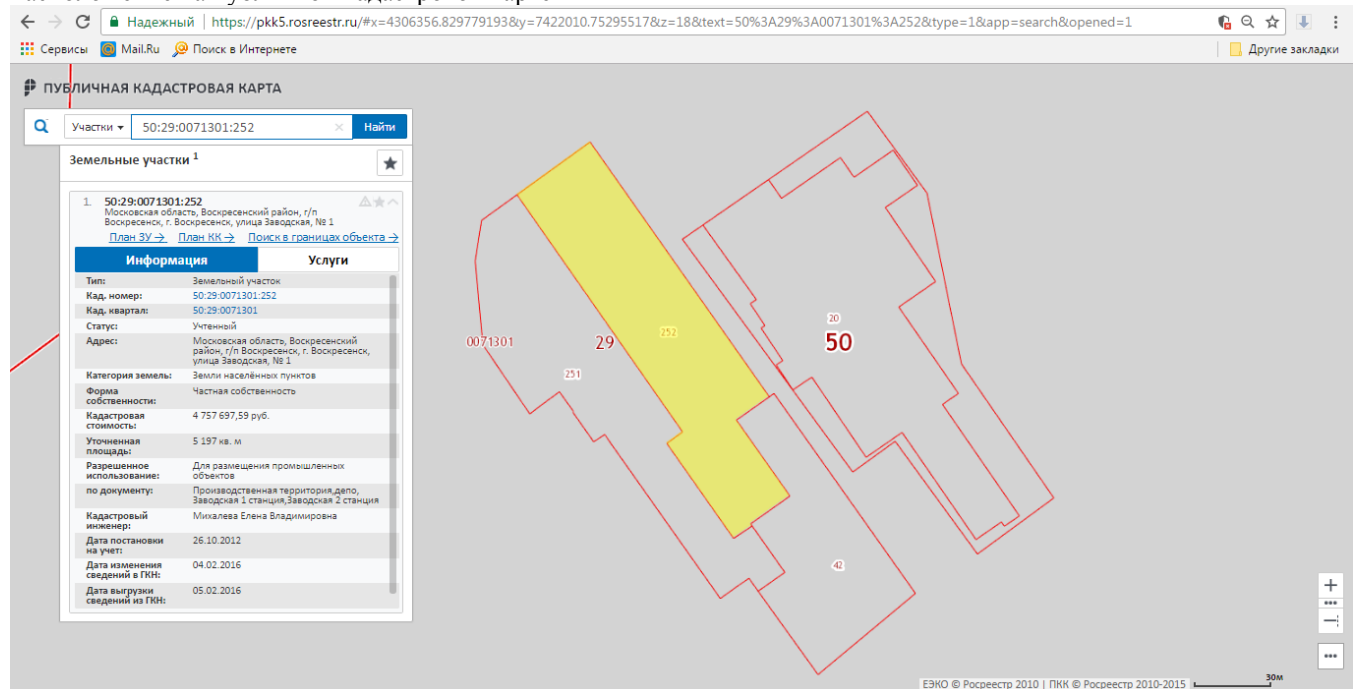
*Описание земельного участка, на котором расположено здание, в котором расположены объекты оценки*

Таблица 5

<b>наименование</b>	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная территория, депо, Заводская 1 станция, Заводская 2 станция, общая площадь 5197 кв.м.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1
категория земель	земли населенных пунктов
разрешённое использование (назначение)	производственная территория, депо, Заводская 1 станция, Заводская 2 станция
разрешённое использование (в соответствии с данными публичной кадастровой карты)	Для размещения промышленных объектов
кадастровый номер	50:29:0071301:252
площадь, кв. м.	5197 кв.м.
форма участка	Многоугольная, состоящая из двух прямоугольников
рельеф	ровный
<b>Текущее использование</b>	<b>По назначению</b>

<b>Улучшения земельного участка</b>	
1	<p>1. помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1</p> <p>2. помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1</p> <p>3. помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1</p>
Степень готовности, %	100

**Расположение на публичной кадастровой карте**



Дополнительная информация	электрические сети, водопровод, канализация, отопление.
---------------------------	---

**Описание количественных и качественных характеристик здания, в котором расположены объекты оценки**

Наименование здания	Четырехэтажное производственное здание
Кадастровый номер	-
Текущее назначение	по назначению
Адрес расположения	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1
Год постройки	1993
литера	В
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Состояние здания	хорошее
Этажность	4
Объем здания	Информация не предоставлена
Наличие подземных этажей	подвал
Материал стен	Кирпичные, крупноблочные
Материал перегородок	кирпичные
Фундамент	железобетонный
Характеристика перекрытий	железобетонные
Кровля	Плоская рулонная (3 слоя рубероида на битумной мастике)

Группа капитальности	первая
Серия (тип) здания	отдельно стоящее четырехэтажное производственное здание
Состояние внешней отделки	удовлетворительное
Лифты	Нет
Водоснабжение	есть
Мусоропровод	Нет
Газоснабжение	нет
Горячее водоснабжение	есть
Электроснабжение	есть
Отопление	есть
Противопожарная безопасность	Нет
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле дома
Общее состояние здания	Хорошее
Количество помещений в здании	Информация не предоставлена
Тип планировки	смешанная: однообъемные складские и производственные помещения с вспомогательными подсобными и административными помещениями
Дополнительная информация	Отделка помещений: линолеум, керамическая плитка; простая (окраска, штукатурка)
Физический износ здания, в соответствии с Технической документацией	Информация не предоставлена

**Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки: помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1**

**Таблица 14**

вид	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
Описание	Объект оценки представляет собой встроенные помещения, расположенные на четырех этажах нежилого производственного здания, общей площадью 3985,30 кв.м. С конструктивной точки зрения, здание имеет стандартную планировку: однообъемные производственно-складские помещения с подсобными вспомогательными и административными помещениями
назначение	нежилое
Текущее использование	Используются по назначению
Памятник архитектуры и культуры	нет
Год постройки	1993
Литера	В
Этаж расположения	1,2,3,4
Общая застроенная площадь, кв.м.	Информация не предоставлена
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>3985,30</b>
Основная, кв. м.	Информация не предоставлена
Вспомогательная, кв.м.	Информация не предоставлена
<b>Объем, куб.м.</b>	Информация не предоставлена
Высота помещения по внутреннему обмеру, м.	5,00м; 3,00м.
Фундамент	ленточный железобетонный
Материал стен	Кирпичные, железобетонные панели
Материал перегородок	кирпичные
Материал перекрытий (с указанием физического состояния)	Железобетонные сборные плиты
Кровля (с указанием физического состояния)	Мягкая рулонная
Лифты	Нет

Водоснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Горячее водоснабжение	Есть (автономное)
Электроснабжение	есть
Отопление	Есть (водяное паровое)
Канализация	Есть (центральная)
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле здания
Общее техническое состояние объекта оценки	хорошее
Количество помещений в здании	76
Тип планировки	С конструктивной точки зрения, здание имеет стандартную планировку: однообъемные производственно-складские помещения с подсобными вспомогательными и административными помещениями
Инженерное обеспечение здания	нет
группа капитальности	I
Дополнительная информация	вид внутренней отделки - простая
Вход в помещения	Отдельный вход
<b>Описание количественных и качественных характеристик</b>	
Заполнение оконных проемов	Стеклопакеты, пластиковые стеклопакеты ПВХ
Заполнение дверных проемов	деревянные
Полы	<b>Бетонные;</b> <b>покрытие:</b> производственно-складские помещения: без отделки; вспомогательные и административные помещения: керамическая плитка, линолеум
<i>Отделка (с указанием физического состояния)</i>	
Помещения	<b>потолок:</b> производственно-складские помещения: окраска; вспомогательные и административные помещения: подвесной потолок «Armstrong», полистироловые плиты ПВХ <b>стены:</b> производственно-складские помещения: окраска; вспомогательные и административные помещения: керамическая плитка, обои
Информация о перепланировке	Соответствует
Износ помещения в соответствии с документами технической инвентаризации	Информация не предоставлена
Техническое состояние	хорошее
физический износ (определен Оценщиком самостоятельно на основании визуального осмотра, без применения специальных средств) на основании нормативного срока жизни конструктивных элементов	20%
Дополнительная информация	-
Наличие / отсутствие внешнего устаревания	Рассматриваемый объект недвижимости располагается на производственной территории объектов производственного назначения. Поэтому, с точки зрения местоположения, учитывая назначение и текущее использование объекта – размещение производственных объектов, Оценщиком сделан вывод об отсутствии внешнего устаревания.
Наличие / отсутствие функционального устаревания	Здание построено в 1993 году с учётом современных технологий и материалов, применяющихся в настоящее время. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод об отсутствии функционального устаревания у объекта оценки.

**Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки: помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1**

**Таблица 6**

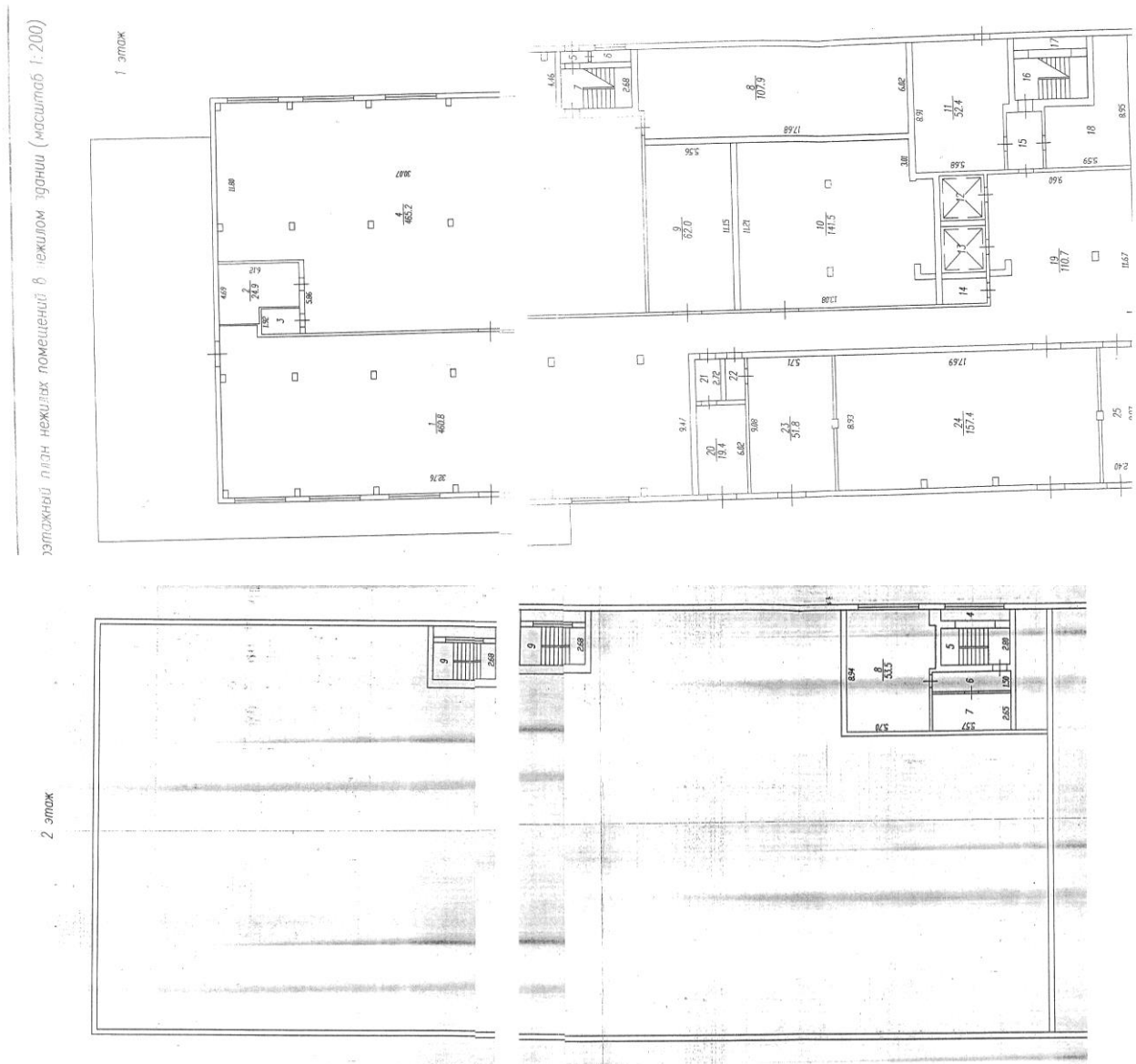
вид	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2
-----	--

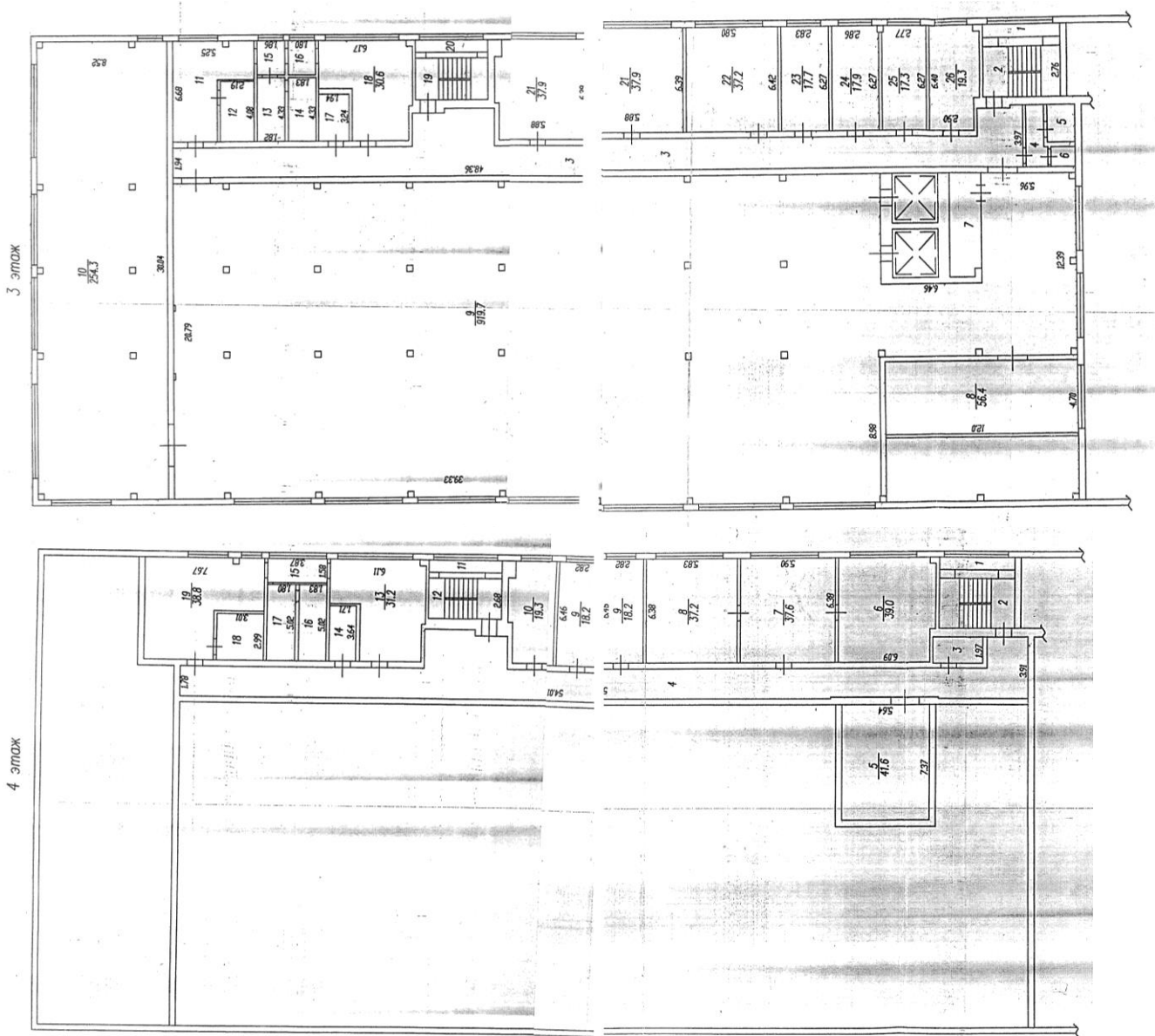


Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
Описание	Объект оценки представляет собой встроенные помещения, общей площадью 138 кв.м., расположенные на втором нежилого производственного здания. С конструктивной точки зрения, здание имеет стандартную планировку: однообъемные производственно-складские помещения с лестничным маршем
назначение	нежилое
Текущее использование	Используются по назначению
Памятник архитектуры и культуры	нет
Год постройки	1993
Литера	В
Этаж расположения	2
Общая застроенная площадь, кв.м.	Информация не предоставлена
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>138</b>
Основная, кв. м.	129,60
Вспомогательная, кв.м.	8,40
<b>Объем, куб.м.</b>	Информация не предоставлена
Высота помещения по внутреннему обмеру, м.	5,00м; 3,00м.
Фундамент	ленточный железобетонный
Материал стен	Кирпичные, железобетонные панели
Материал перегородок	кирпичные
Материал перекрытий (с указанием физического состояния)	Железобетонные сборные плиты
Кровля (с указанием физического состояния)	Мягкая рулонная
Лифты	Нет
Водоснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Горячее водоснабжение	Есть (автономное)
Электроснабжение	есть
Отопление	Есть (водяное паровое)
Канализация	Есть (центральная)
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле здания
Общее техническое состояние объекта оценки	хорошее
Количество помещений в здании	3
Тип планировки	С конструктивной точки зрения, здание имеет стандартную планировку: однообъемные производственно-складские помещения с лестничным маршем
Инженерное обеспечение здания	нет
группа капитальности	I
Дополнительная информация	вид внутренней отделки - простая
Вход в помещения	Вход в помещения осуществляется с лестничной клетки второго этажа
<b>Описание количественных и качественных характеристик</b>	
Заполнение оконных проемов	Стекланные блоки, пластиковые стеклопакеты ПВХ
Заполнение дверных проемов	деревянные
Полы	<b>Бетонные; покрытие:</b> производственно-складские помещения: без отделки
<i>Отделка (с указанием физического состояния)</i>	
Помещения	<b>потолок:</b> производственно-складские помещения: окраска; <b>стены:</b> производственно-складские помещения: окраска
Информация о перепланировке	Соответствует
Износ помещения в соответствии с документами технической инвентаризации	Информация не предоставлена
Техническое состояние	хорошее
физический износ (определен Оценщиком самостоятельно на основании визуального осмотра, без применения специальных средств) на основании нормативного срока жизни конструктивных элементов	20%

Дополнительная информация	-
Наличие / отсутствие внешнего устаревания	Рассматриваемый объект недвижимости располагается на производственной территории объектов производственного назначения. Поэтому, с точки зрения местоположения, учитывая назначение и текущее использование объекта – размещение производственных объектов, Оценщиком сделан вывод об отсутствии внешнего устаревания.
Наличие / отсутствие функционального устаревания	Здание построено в 1993 году с учётом современных технологий и материалов, применяющихся в настоящее время. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод об отсутствии функционального устаревания у объекта оценки.

### План помещений объекта оценки





Экспликация помещений объекта оценки

6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 1 этаж №1	склад	460,8	1990 1993	001187	966565,89
	подсобное	24,9			
	подсобное	5,6			
	склад	465,2			
	тамбур	1,5			
	тамбур	2,2			
	лестничная клетка	12,7			
	ТП	107,9			
	склад	62,0			
	склад	141,5			
	электромастерская	52,4			
	лифт	4,9			
	лифт	4,9			
	подсобное	5,1			
	коридор	9,4			
	лестничная клетка	13,0			
	лестничная клетка	4,4			
	тепlopункт	34,7			
	нежилое помещение	110,7			
	нежилое помещение	19,4			
	коридор	4,6			
	коридор	3,5			
	склад	51,8			
	склад	157,4			
	коридор	21,5			
<b>Итого по 1 этажу:</b>		<b>1782,0</b>			

**6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании**

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 2 этаж № 1	материальный склад	42,9	1990 1993	001187	966565,89
	лестница	8,4			
	материальный склад	86,7			
	лестничная клетка	4,4			
	лестничная клетка	13,4			
	коридор	8,4			
	склад КИП	14,8			
	исследовательская	53,5			
	лестничная клетка	12,7			
<b>Итого по 2 этажу:</b>	<b>245,2</b>				
лит. В 3 этаж № 1	лестничная клетка	4,4			
	лестничная клетка	13,0			
	коридор	109,2			
	коридор	4,7			
	туалет	4,2			
	кладовая	1,9			
	кладовая	11,6			
	вент. камера	56,4			
	цех	919,7			
	цех	254,3			
	разделка	23,9			
	сушилка	8,9			
	душевая	7,9			
	душевая	7,9			
	коридор	3,9			

**6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании**

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 4 этаж № 14	туалет	6,2	1990 1993	001187	966565,89
	коридор	6,1			
	душевая	9,2			
	душевая	9,0			
	сушилка	9,0			
	разделка	38,8			
	<b>Итого по 4 этажу:</b>	<b>457,6</b>			
<b>Всего по помещениям:</b>	<b>4123,3</b>				

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

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

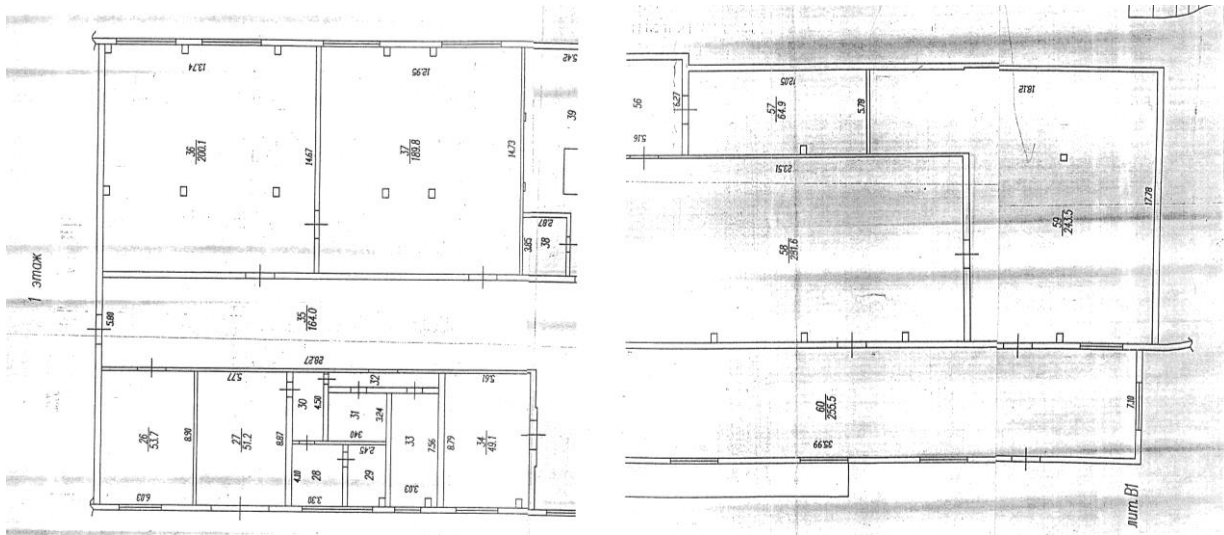
**Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки: помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1**

**Таблица 7**

вид	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1
Описание	Объект оценки представляет собой встроенные помещения, общей площадью 2173,70 кв.м., расположенные на первом этаже нежилого производственного здания. С конструктивной точки зрения, здание имеет стандартную планировку: однообъемные производственно-складские помещения с подсобными вспомогательными и административными помещениями
назначение	нежилое
Текущее использование	Используются по назначению
Памятник архитектуры и культуры	нет
Год постройки	1993
Литера	В1
Этаж расположения	1
Общая застроенная площадь, кв.м.	Информация не предоставлена
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>2173,70</b>
Основная, кв. м.	Информация не предоставлена
Вспомогательная, кв.м.	Информация не предоставлена
<b>Объем, куб.м.</b>	Информация не предоставлена
Высота помещения по внутреннему обмеру, м.	5,00м; 3,00м.

Фундамент	ленточный железобетонный
Материал стен	Кирпичные, железобетонные панели
Материал перегородок	кирпичные
Материал перекрытий (с указанием физического состояния)	Железобетонные сборные плиты
Кровля (с указанием физического состояния)	Мягкая рулонная
Лифты	Нет
Водоснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Горячее водоснабжение	Есть (автономное)
Электроснабжение	есть
Отопление	Есть (водяное паровое)
Канализация	Есть (центральная)
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле здания
Общее техническое состояние объекта оценки	хорошее
Количество помещений в здании	35
Тип планировки	С конструктивной точки зрения, здание имеет стандартную планировку: однообъемные производственно-складские помещения с подсобными вспомогательными и административными помещениями
Инженерное обеспечение здания	нет
группа капитальности	I
Дополнительная информация	вид внутренней отделки - простая
Вход в помещения	Отдельный вход
<b>Описание количественных и качественных характеристик</b>	
Заполнение оконных проемов	Стекланные блоки, пластиковые стеклопакеты ПВХ
Заполнение дверных проемов	деревянные
Полы	<b>Бетонные; покрытие:</b> производственно-складские помещения: без отделки; вспомогательные и административные помещения: керамическая плитка, линолеум
<i>Отделка (с указанием физического состояния)</i>	
Помещения	<b>потолок:</b> производственно-складские помещения: окраска; вспомогательные и административные помещения: подвесной потолок «Armstrong», полистироловые плиты ПВХ <b>стены:</b> производственно-складские помещения: окраска; вспомогательные и административные помещения: керамическая плитка, обои
Информация о перепланировке	Соответствует
Износ помещения в соответствии с документами технической инвентаризации	Информация не предоставлена
Техническое состояние	хорошее
физический износ (определен Оценщиком самостоятельно на основании визуального осмотра, без применения специальных средств) на основании нормативного срока жизни конструктивных элементов	20%
Дополнительная информация	-
Наличие / отсутствие внешнего устаревания	Рассматриваемый объект недвижимости располагается на производственной территории объектов производственного назначения. Поэтому, с точки зрения местоположения, учитывая назначение и текущее использование объекта – размещение производственных объектов, Оценщиком сделан вывод об отсутствии внешнего устаревания.
Наличие / отсутствие функционального устаревания	Здание построено в 1993 году с учётом современных технологий и материалов, применяющихся в настоящее время. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод об отсутствии функционального устаревания у объекта оценки.

План помещений объекта оценки



### Экспликация помещений объекта оценки

#### 6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 1 этаж № 26	ОТК	53,7	1990	001150	714155,38
27	нежилое помещение	51,2			
28	склад	13,5			
29	склад	13,8			
30	подсобное	8,9			
31	ЧСУ	11,0			
32	коридор	6,9			
33	склад	22,7			
34	склад	49,1			
35	коридор	164,0			
36	цех	200,1			
37	цех	189,8			
38	венткамера	11,1			
39	венткамера	61,7			
40	теплопункт	71,2			
41	склад	171,7			
42	нежилое помещение	21,4			
43	нежилое помещение	1,5			
44	нежилое помещение	8,3			
45	нежилое помещение	2,0			
46	нежилое помещение	13,7			
47	нежилое помещение	9,6			
48	туалет	3,5			
49	туалет	4,6			
50	туалет	3,5			
51	туалет	4,4			
52	коридор	27,8			
53	склад	11,2			

#### 6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 1 этаж № 54	склад	19,4	1990	001150	714155,38
55	склад	60,7			
56	коридор	31,7			
57	навесочная	69,4			
58	склад	281,6			
59	меловая	243,5	1990	001151	12069,19
лит. В1 60	мастерская	255,5			
<b>Итого по помещениям:</b>		<b>2173,7</b>			<b>726224,57</b>

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

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

## 12.4 Определение износа объектов оценки.

В соответствии с методом разбивки накопленный износ - это сумма физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Коэффициент общего (совокупного) износа рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{общ}} = 1 - (1 - K_{\text{ф}}) * (1 - K_{\text{м}}) * (1 - K_{\text{в}})$$

где:

**$K_{\text{общ}}$  – коэффициент совокупного износа объекта, отражающий воздействие на объект всех видов износа и устареваний.**

**$K_{\text{ф}}$  - коэффициент физического износа.**

$K_{\text{м}}$  - коэффициент функционального устаревания.

$K_{\text{в}}$  - коэффициент внешнего устаревания.

Для определения физического износа объектов оценки Оценщик использует метод экспертного анализа технического состояния, в соответствии с этим методом физический износ объектов оценки определяется в соответствии с его фактическим техническим состоянием, зафиксированным оценщиком при осмотре, с использованием **Таблицы 17** в соответствии с Таблицей<sup>3</sup>.

Таблица 17

физический износ, %	Характер повреждений	качественная оценка технического состояния	Оценка технического состояния
0-10 %	Повреждений и видимых дефектов нет	Конструкции отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	отличное
10-20 %	Волосяные и мелкие трещины в несущих конструкциях с максимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие трещин в перегородках и раскрытие швов до 0,5 мм. Незначительное растрескивание штукатурки в кирпичных стенах.	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	хорошее
20-30 %	Трещины в отдельных стеновых панелях с раскрытием до 2 мм. Раскрытие швов до 3 мм. Сдвиг панелей перекрытий, лестничных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного опирания. Местное отслоение штукатурки кирпичных стен на небольших участках.	Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям	Повреждения, не вызывающие нарушений (удовлетворительное)
30-40 %	Деформации в здании носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении их несущей способности. Необходимы работы по усилению и ремонту кладки	Повреждения, не вызывающие частичное прекращение эксплуатации
41-60 %	Массовые образования трещин в 25 % стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие свыше 25 % швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных коробок.	В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, говорящие о снижении несущей способности. Требуется проведение страховочных мероприятий. Состояние конструкций - технически неисправное	Повреждения, вызывающие временное прекращение эксплуатации
61-75 %	Массовые образования трещин с	В конструкциях наблюдаются	Повреждения,

<sup>3</sup> Источник информации – Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Симионова Н.Е., Шеина С.Г., 2006г.





		трещины на поверхности, а также глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями		
перекрытия и покрытия	10,00	Незначительные смещения плит (до 1,5 см) относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя	20	2,00
кровля	4,00	физический износ подземной части здания определен оценщиком по методу нормативного срока жизни конструктивного элемента в связи с отсутствием возможности визуального осмотра кровли здания	30	1,20
окна, двери (проемы)	5,00	Окна: Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами. Двери: Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки	30	1,50
полы	7,00	бетонные: Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%; линолеум: вздутия местами	30	2,10
внутренняя отделка	3,00	окраска (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден); потолок: окраска (Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки), обои: отслоение местами; керамическая плитка: Мелкие волосные трещины и выколы в плитках	30	0,90
прочие конструкции	11,00	отмостка: отсутствие местами; лестницы: Мелкие выбоины и трещины в ступенях, отдельные повреждения поручня; Выбоины и околы местами в ступенях, поручни повреждены	30	3,30
каркас	9,00	Волосные трещины в местах сопряжения с плитами перекрытия	20	1,80
инженерные системы (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение и канализация, электроснабжение и освещение, слаботочные системы)	24,00	отопление: ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры; следы протечек; водоснабжение: Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры; электрооборудование: ослабление креплений отдельных приборов к основанию	30	7,20
<i>Итого:</i>	<i>100,00</i>			<i>25,40, или округленно 25%</i>

**Расчет физического износа объекта оценки: помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1.**

**Таблица 19**

Конструктивные элементы здания	Удельный вес конструктивных элементов, %	Описание физического износа	Физический износ элемента, %	Приведенный износ элемента, %
фундамент, подземная часть	13,00	трещины в цоколе местами, отдельные глубокие трещины шириной до 1 см и сырые места в цоколе и под окнами	20	2,60
стены наружные, возможна отделка	12,00	Выветривание швов или трещины в штукатурке местами; коррозия металлических обделок выступающих	20	2,40

		частей; Выбоины местами в фактурной слое; ржавые подтеки около выбоин, загрязнение и выцветание наружной отделки; Отслоение и выкрошивание раствора в местах зачеканки стыков		
перегородки, стены внутренние, сантехкабины	2,00	Волосные трещины в местах сопряжения с плитами перекрытия и с дверными заполнениями; мелкие трещины на поверхности, а также глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	20	0,40
перекрытия и покрытия	10,00	Незначительные смещения плит (до 1,5 см) относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя	20	2,00
кровля	4,00	физический износ подземной части здания определён оценщиком по методу нормативного срока жизни конструктивного элемента в связи с отсутствием возможности визуального осмотра кровли здания	30	1,20
окна, двери (проемы)	5,00	Окна: Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами. Двери: Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки	30	1,50
полы	7,00	бетонные: Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%; линолеум: вздутия местами	30	2,10
внутренняя отделка	3,00	окраска (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден); потолок: окраска (Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки), обои: отслоение местами; керамическая плитка: Мелкие волосные трещины и выколы в плитках	30	0,90
прочие конструкции	11,00	отмостка: отсутствие местами; лестницы: Мелкие выбоины и трещины в ступенях, отдельные повреждения поручня; Выбоины и околы местами в ступенях, поручни повреждены	30	3,30
каркас	9,00	Волосные трещины в местах сопряжения с плитами перекрытия	20	1,80
инженерные системы (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение и канализация, электроснабжение и освещение, слаботочные системы)	24,00	отопление: ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры; следы протечек; водоснабжение: Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры; электрооборудование: ослабление креплений отдельных приборов к основанию	30	7,20
<i>Итого:</i>	<i>100,00</i>			<i>25,40, или округленно 25%</i>

Расчет физического износа объекта оценки: помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2.

Таблица 20

Конструктивные элементы здания	Удельный вес конструктивных элементов, %	Описание физического износа	Физический износ элемента, %	Приведенный износ элемента, %
фундамент, подземная часть	13,00	трещины в цоколе местами, отдельные глубокие трещины шириной до 1 см и сырые места в цоколе и под окнами	20	2,60
стены наружные, возможна отделка	12,00	Выветривание швов или трещины в штукатурке местами; коррозия металлических обделок выступающих частей; Выбоины местами в фактурной слое; ржавые подтеки около выбоин, загрязнение и выцветание наружной отделки; Отслоение и выкрошивание раствора в местах зачеканки стыков	20	2,40
перегородки, стены внутренние, сантехкабины	2,00	Волосные трещины в местах сопряжения с плитами перекрытия и с дверными заполнениями; мелкие трещины на поверхности, а также глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	20	0,40
перекрытия и покрытия	10,00	Незначительные смещения плит (до 1,5 см) относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя	20	2,00
кровля	4,00	физический износ подземной части здания определен оценщиком по методу нормативного срока жизни конструктивного элемента в связи с отсутствием возможности визуального осмотра кровли здания	30	1,20
окна, двери (проемы)	5,00	Окна: Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами. Двери: Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки	30	1,50
полы	7,00	бетонные: Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%; линолеум: вздутия местами	30	2,10
внутренняя отделка	3,00	окраска (окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден); потолок: окраска (Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки), обои: отслоение местами; керамическая плитка: Мелкие волосные трещины и выколы в плитках	30	0,90
прочие конструкции	11,00	отмостка: отсутствие местами; лестницы: Мелкие выбоины и трещины в ступенях, отдельные повреждения поручня; Выбоины и околы местами в ступенях, поручни повреждены	30	3,30
каркас	9,00	Волосные трещины в местах сопряжения с плитами перекрытия	20	1,80
инженерные системы (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение и канализация,	24,00	отопление: ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры; следы протечек; водоснабжение: Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры;	30	7,20

электроснабжение и освещение, слаботочные системы)		электрооборудование: ослабление креплений отдельных приборов к основанию		
<i>Итого:</i>	<i>100,00</i>			<i>25,40, или округленно 25%</i>

Функциональное устаревание может быть вызвано несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Неустранимое функциональное устаревание, как и устранимое, вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

В результате осмотра объекта оценки, отвечающего всем требованиям рынка, оценщиком не были выявлены указанные признаки функционального устаревания и, как следствие, расчеты по его определению не проводились. Здания и сооружения построены с учётом современных технологий и материалов, применяющихся в настоящее время и требований к аналогичным зданиям. По состоянию на дату оценки здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями. Данное обстоятельство позволяет сделать вывод об отсутствии функционального устаревания у объектов оценки.

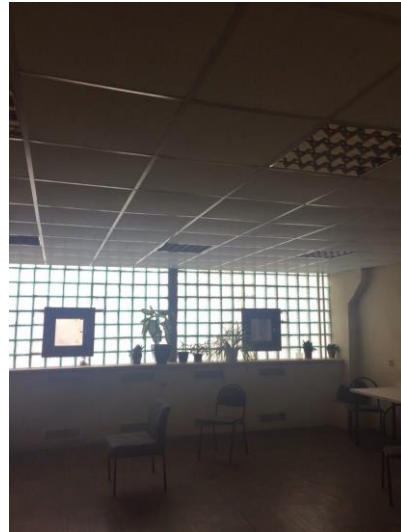
Внешнее устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т.п.

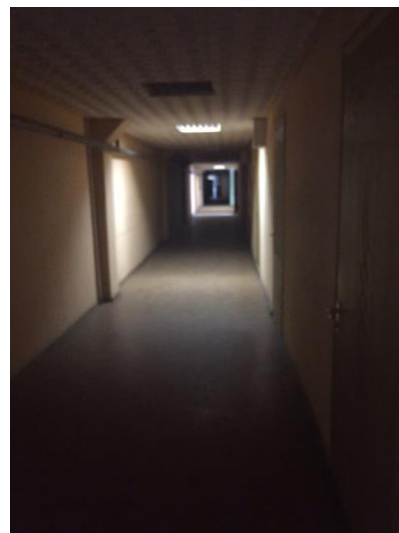
Объекты недвижимости расположены в производственной территории г.Воскресенск Московской области, в окружении производственно-складских объектов и незастроенных земельных участков производственно-складского назначения. Поэтому, учитывая назначение и текущее использование объектов – производственное, его соответствие окружающей застройке, Оценщиком сделан вывод об отсутствии внешнего устаревания. Рассматриваемый объект недвижимости располагается на производственной территории объектов коммунально-бытового назначения. Поэтому, с точки зрения местоположения, учитывая назначение и текущее использование объекта – производственное, Оценщиком сделан вывод об отсутствии внешнего устаревания.

## 12.5 Фотоиллюстрации объектов оценки















### 13 Наиболее эффективное использование объекта оценки

Элементы анализа

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей [2]. Определение НЭИ основано на суждении оценщика и его аналитических способностях, т. е. использование, указанное в анализе, является мнением, а не фактом. В контексте наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) другим термином для НЭИ может быть «самое вероятное использование». В контексте инвестиционной стоимости, альтернативным термином является «самое прибыльное использование».

Различают два типа НЭИ. Первый тип – НЭИ земельного участка, как вакантного. Второй – НЭИ участка, как улучшенного.

При оценке НЭИ земельного участка как свободного либо земельного участка с улучшениями используются четыре критерия. Прогнозируемое использование должно удовлетворять им всем, т.е. быть:

Юридически (законодательно) разрешенным;

Физически возможным;

Экономически целесообразным;

Наиболее доходным.

Каждое потенциальное использование объекта оценки рассматривается оценщиком с точки зрения этих четырех критериев. Если предполагаемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается, и

Анализ наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестиционного капитала;

при выборе объектов для сравнительного подхода.

Наиболее эффективное использование собственности, как улучшенной – это использование её при наличии существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, является максимизация стоимости при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Рассматривая варианты использования объекта оценки необходимо отметить факторы, влияющие на возможность использования помещения по какому-либо другому, нежели существующему назначению. К одним из наиболее важных факторов относятся местоположение и конструктивные особенности.

Здания, расположенные, как и объект оценки, в коммерческих зонах района, как правило, используются в качестве административных, торговых, сферы услуг, складских. Рассмотрим варианты назначения помещения с точки зрения всех приведённых выше критериев:

Юридическая допустимость

С точки зрения юридической допустимости возможно использование здания как в качестве складского, торгового, административного, торгового.

Физическая осуществимость

С точки зрения конструктивных и планировочных решений, объект недвижимости может быть использован собственником в качестве складского, торгового, производственного, сферы оказания услуг населению.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Объекты оценки представляют собой встроенные помещения, расположенные на 1,2,3,4 этажах производственного здания 1993 года постройки, расположенного на производственно-складской территории. С

конструктивной точки зрения, здание имеет смешанную планировку: однообъемные производственные помещения с вспомогательными административными помещениями.

Конструктивные особенности: с конструктивной точки зрения, объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание с однообъемными помещениями (производственные помещения), с подсобными вспомогательными административными подпомещениями.

При определении максимальной эффективности при использовании здания инвестор в первую очередь руководствуется его местоположением относительно центральных улиц района и города, коммерческих зон, а так же конструктивными решениями объекта. В рассматриваемом случае объект оценки расположен в производственной зоне г.Воскресенск Московской области, в окружении незастроенных земельных участков и зданий и сооружений производственно-складского назначения. Аналогичные здания востребованы на рынке как в качестве торговых, так и в качестве офисных, однако первейшим условием для помещения торгового назначения является его расположение на красной линии, в проходном месте, обеспечивающем стабильные покупательские потоки и высокую проходимость, наличие витринных окон и отдельного входа. В данном случае, объект недвижимости расположен в производственной зоне г.Воскресенск Московской области, что с точки зрения экономической целесообразности позволяет использовать их в качестве производственно-складских помещений. В данном случае, необходимо учитывать непосредственное расположение здания, в котором находится объект оценки, относительно основных пешеходных потоков. Здание расположено в производственной зоне г.Воскресенск Московской области. Конструктивно, здание предназначено для размещения производства. Также, следует отметить, что здание оборудовано коммуникациям, находится в хорошем техническом состоянии, что, с точки зрения наиболее эффективного использования, позволяет использовать в качестве складского назначения. В том числе, учитывая местоположение здания, пешеходную и транспортную доступность, наиболее эффективным с точки зрения рынка является использование в качестве производственно-складского здания, что соответствует назначению здания.

Мы не приводим в рамках настоящего отчета расчетное обоснование такого заключения, так как, по нашему мнению, оно является очевидным.

Учитывая вышеприведенный анализ, а также критерии анализа наиболее эффективного использования, оценщик полагает, что наилучшим использованием оцениваемого имущества является его использование по прямому назначению.

## **14 Анализ рынка объектов оценки**

### **14.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

### **14.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области**

### **14.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты**

#### **Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости**

Значимыми условиями при заключения договоров купли-продажи объектов производственно-складского назначения становятся цена, их качественные характеристики, местоположение (предпочтение, как правило, отдается объектам, расположенным в черте города), охрана объекта, коммуникации, транспортная доступность.

Для объектов производственно-складского назначения не имеет значения расположение в центральных районах города. Объекты, которые удобно расположены с точки зрения транспортной доступности, имеют высокий уровень обеспеченности внутренней инфраструктурой (системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки и т.п.), относят к качественным.

Из вышеизложенного можно сделать вывод о более значимых ценообразующих факторах. Основные факторы, влияющие на величину цены – местоположение (с точки зрения близости к основным транспортным магистралям), наличие, количество и удобство подъездных путей и наличие коммуникаций.

Диапазон значений ценообразующего фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,7-4 км.

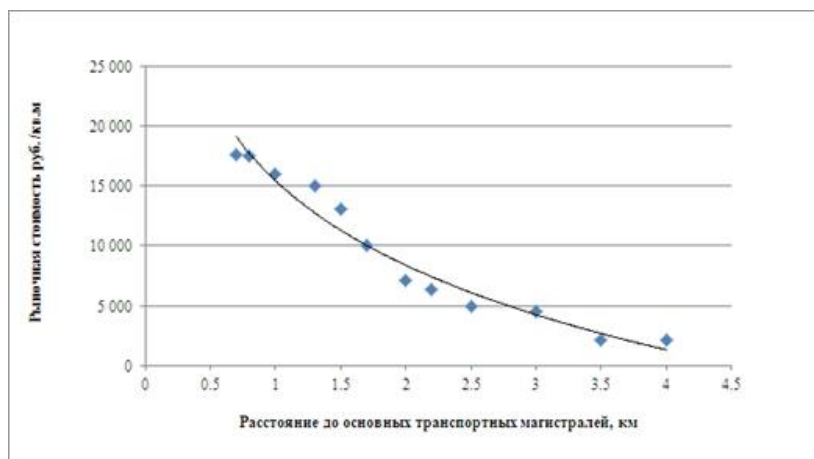


Рисунок 3. Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на рыночную стоимость объекта

Если говорить об общей площади улучшений, то по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Нижегородской области, при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «Общая площадь улучшений» составил 3200-23000 кв. м, среднее значение – 7570 кв. м.

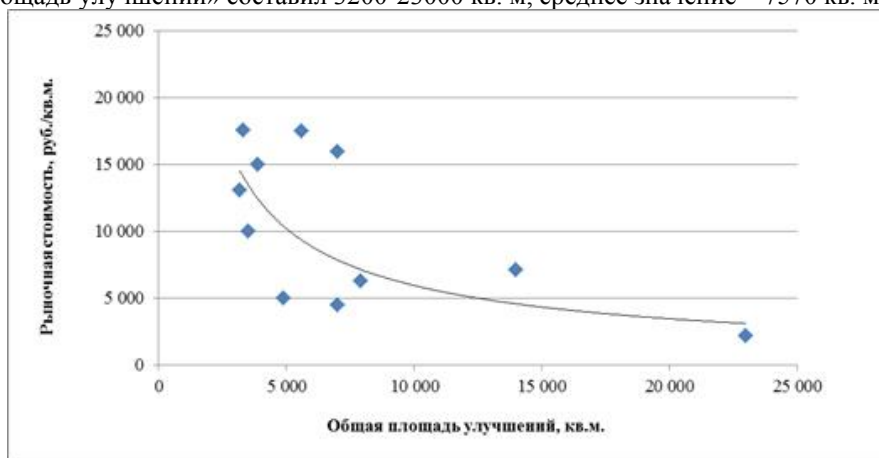


Рисунок 4. Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на рыночную стоимость объекта

Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади также имеют большой спрос на рынке. Так как на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» составил 6000-179000 кв. м, среднее значение – 49300 кв. м.

Удобство подъездных путей оценивается по балльной системе, в зависимости от класса и интенсивности движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также – в зависимости от возможности временной парковки и места для маневра грузового транспорта на ней.

Таблица 1. Значения фактора «Наличие, количество и удобство подъездных путей»

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

К основным факторам, влияющие на стоимость объектов производственно-складской недвижимости, так же относят наличие и состояние инженерных сетей. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Таблица 2. Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
Наличие инженерных сетей	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие пандуса, эстакады, кран-балки и т.д.).

## Факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс промышленного производства.
- Индекс потребительских цен.
- Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

Основными ценообразующими факторами для земельных участков, предназначенных для производственно-складского и коммерческого строительства являются:

- **Форма участка.** С точки зрения организации внутренней логистики и движения транспорта предпочтительными являются участки правильной формы – прямоугольной или квадратной. Объекты оценки имеют форму, близкую к правильной.
- **Рельеф участка** Рельеф земельного участка играет важную роль при реализации проекта, так как его состояние непосредственно влияет на стоимость земельных работ. При значительном перепаде высот на участке стоимость земельных работ будет негативно влиять на срок окупаемости проекта за счет более масштабных финансовых вложений.
- **Транспортная доступность.** Транспортная и пешеходная доступность является одним из основополагающих факторов, влияющих на ликвидность и стоимость объекта. Наиболее значимыми факторами являются:
  - возможность доступа большегрузного транспорта на участок;
  - удобный доступ на транспортные магистрали;
  - незначительное удаление или непосредственная близость к остановкам общественного транспорта и пешеходным зонам.
- **Близость либо наличие коммуникаций**

По состоянию на дату оценки было выставлено около 10 предложений к продаже земельных участков производственного назначения, расположенных в Нижегородской области, относящиеся к третьей группе по степени развития.

### Основные выводы:

Если рассматривать рынок земельных участков производственного назначения Нижегородской области в целом, то можно выявить следующие тенденции:

При этом в процессе исследования выявлено, что значительная часть предложений к продаже земельных участков публиковалась в открытых источниках в течении всего года, предшествующего дате к оценки, а часть предложений к продаже публикуется и более указанного срока. Данное обстоятельство подтверждает достаточно длительный срок экспозиции земельных участков (6-12 месяцев). При этом любое изменение цены предложения (снижение либо рост) может зависеть от множества факторов, в частности личных мотиваций собственника и ни как не отражать общих тенденций изменения цены предложения на данном сегменте рынка недвижимости. Так же следует отметить, что рынок земельных участков еще не оправился от кризиса, спрос на земельные участки, приобретение которых для реализации коммерческих проектов по умолчанию подразумевает существенные инвестиции в строительство, по прежнему не высок.

Размер скидок на торг для земельных участков неактивного рынка, может колебаться в диапазоне – 5%-30%, при этом величина скидки обусловлена не только заведомо завышенной ценой предложения, но и не высоким спросом.

## 15 Описание процесса оценки объектов оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов. Оценка недвижимого имущества.

### 15.1 Подходы к оценке

При определении стоимости используются три подхода к оценке:

- **Затратный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

- **Сравнительный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- **Доходный** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

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.

#### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход в данном отчете применяется, поскольку существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на замещение объекта оценки. При расчетах рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода вначале определялась его *восстановительная стоимость* методом *сравнительной единицы* с использованием укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) с последующим вычетом всех форм накопленного износа.

#### **Сравнительный подход**

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

Данный подход применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» объектов недвижимости в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:

- объекты сделок на рынке являются однородными;
- обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели;
- информация о ценах является общедоступной.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Объектом оценки является объект торгового назначения которая относиться к доходной недвижимости, поэтому применение доходного подхода обязательно.

В данном подходе стоимость объекта оценки определялась методом капитализации, т.к. объект удовлетворяет следующим критериям:

- объект оценки генерирует стабильный доход;
- загрузка объекта оценки составляет не менее 60% от арендопригодной площади;
- объект оценки находится в рабочем состоянии, не является объектом незавершенного строительства, для его функционирования не требуется капитального ремонта или реконструкции;
- отсутствуют риски потери стабильного дохода в связи с выходом на рынок (в ближайшем окружении объекта оценки – конкурентной среде) новых объектов в рассматриваемом сегмент недвижимости.

#### *Сбор данных и выбор объектов – аналогов.*

Изучение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок, позволило отобрать несколько объектов из сопоставимых продаж, в наибольшей степени приближающихся к оцениваемому.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении данного отчета, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (свойства земельного участка):
  - рельеф земельного участка;
  - форма земельного участка; - наличие и качество подъездных путей;
  - наличие и состав коммуникаций;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов условия аренды состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы).

При выборе объектов сравнения были использованы следующие источники информации: сайты Интернета. Из всех предложений в выборке были отобраны три наиболее сопоставимых по назначению и площади объекта-аналога. На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

#### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. *Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.*

2. *Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).*

3. *Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.*

*Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.*

### **15.1.1 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом объектов недвижимости**

В качестве объектов – аналогов были использованы выставленные на продажу производственные помещения, расположенные в населенных пунктах Московской области, с аналогичным расположением относительно основных транспортных магистралей, расположением в Московской области, удалением от областного центра.

Описание объектов – аналогов:

1 объект – аналог: Площадь: 615 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Воскресенск, ул.Коммуны. СРОЧНО продам нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 615 кв.м. Кадастровый номер 50:29:0000000:3787. Два входа, центральные коммуникации, 4 сан.узла, душевые, окна ПВХ, высота потолков 3,2м, энергопотребность 100кВт 220-380. Внутренние перегородки одна капитальная стена. Подъезд асфальтирован. Идеальное место для производства ТНП, пищевого производства. В одном месте производство, офис и бытовые помещения для рабочих. Огороженная стоянка для авто. Торг при осмотре, ЗВОНИТЕ!.

2 объект – аналог: Площадь: 1800 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Заводская, 1. Продается производственное помещение 1800 кв.м. Отопление , водопровод, канализация. Возможность подключения дополнительных мощностей.( до 3 МВт). Есть выделенные помещения с условиями для проживания рабочих. Можно купить с административным зданием 250,6 кв.м. с хорошим ремонтом (кабинеты, баня).. Рядом ж/д ..

3 объект – аналог: Производственные помещения 1057 м<sup>2</sup> и 423 м<sup>2</sup>. Площадь: 1057 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Егорьевск, Парижской Коммуны ул, 1Б Продаются помещения 1057 м<sup>2</sup> и 423 м<sup>2</sup> свободного назначения от собственника, на 1-м этаже 4-х этажного административно-производственного здания в центре города Егорьевск (Биг Бен). Центральное отопление, освещение, сан. узел. Отдельный вход. Наличие автостоянки. Возможна аренда, обмен на жилую недвижимость. Стоимость 7 и 5 млн руб соответственно..

4 объект – аналог: Производственное помещение, 5000 м<sup>2</sup>. Площадь: 5000 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 1БПродажа производственных корпусов ткацкой фабрики Центральные

коммуникации электричество, отопление, водоснабжение. Полы бетонные анти пыль, остекление стекло пакеты пластик, отопление-водоснабжение новое..

5 объект – аналог: Производственное помещение, 4147 м<sup>2</sup>. Площадь: 4147 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Клин, Радищева 17а2-х этажный административно-производственный корпус. Раньше была лыжная фабрика, потом реконструирована под склад мебели. 2-й этаж АБК - офисный, помещения отдела учета. Вся остальная площадь - склад мебели. Полы ровные для использования штабелеров. Есть лифт/тельфер на 2 тонны. Территория огорожена 60 соток, земля в аренде у администрации района. Территория находится между дорогой, местным парком и склоном реки Сестра. На территории подстанция на 250Квт, КНС, кирпичный сарай. Есть пандус для загрузки фур.

Описание объектов – аналогов для определения рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Таблица 8

параметр / объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение объекта	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	Московская область, г. Воскресенск, ул.Коммуны	Московская область, г. Воскресенск, ул.Заводская, 1	Московская область, г. Егорьевск, Парижской Коммуны ул, 1Б	Московская область, г. Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 1Б	Московская область, г.Клин, Радищева 17а
функциональное назначение	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Цена предложения, руб., с НДС		5 000 000,00	16 000 000,00	7 000 000,00	45 000 000,00	40 225 900,00
Площадь общая, кв.м.	3 985,30	615,00	1 800,00	1 057,00	5 000,00	4 147,00
Цена предложения, руб./кв.м.		8 130,08	8 888,89	6 622,52	9 000,00	9 700,00
год строительства	1993	1980-е	1990-е	1980-е	1980-е	1980-е
Коммуникации	отопление, водопровод, канализация, водоснабжение	отопление, водопровод, канализация, водоснабжение	отопление, водопровод, канализация, водоснабжение	отопление, водопровод, канализация, водоснабжение	отопление, водопровод, канализация, водоснабжение	отопление, водопровод, канализация, водоснабжение
этаж расположения	1,2,3,4	1,2	2	1	1,2	2
Техническое состояние		хорошее	хорошее ремонт	удовлетворительное	очень хорошее	
Износ, %		30	30	40,00	30	30,00
источник информации		<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_615_m_959041323">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_615_m_959041323</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_826157132">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_826157132</a>	<a href="https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_1057_m_i_423_m_745354407">https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_1057_m_i_423_m_745354407</a>	<a href="https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_1217967529">https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_1217967529</a>	<a href="https://www.avito.ru/clin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4147_m_681450017">https://www.avito.ru/clin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4147_m_681450017</a>



### 15.1.1.1 Корректировка цен объектов - аналогов

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- на передаваемые права, поскольку сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам – прав собственности.
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;
- условия финансирования – во всех случаях рассматривается наличный способ оплаты сделки собственными средствами;
- фактор времени продажи – корректировка не применялась, поскольку время продажи, либо предложения к продаже всех объектов сравнения входит во временной промежуток, ограниченный сроком экспозиции объекта оценки, а в части случаев совпадает с периодом проведения оценки;
- местоположение – корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги расположены Московской области, одинаково обеспеченных общественным транспортом, с аналогичными подъездными путями, инфраструктурой.
- Подъездные пути – поскольку все объекты – аналоги одинаково оснащены подъездными асфальтированными путями, аналогично объектам оценки.
- Площадь, поскольку все объекты – аналоги предлагаются как общей площадью, так и по частям
- Подведенные коммуникации – поскольку все объекты – аналоги оснащены всеми необходимыми коммуникациями, аналогично объектам оценки

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов - аналогов высчитывались по следующим позициям:

1. *Поправка на уторгование.* Учитывает «торг», так как, предложенные цены содержат в себе определенную прибыль риэлтерских фирм и в любом случае являются предметом торга. По данным справочника оценщика недвижимости «Справочника оценщика недвижимости Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. Таблицы. Графики. Гистограммы. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016 год. значение скидки на цены объектов коммерческой недвижимости производственного назначения, составляет 12%.

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

2. *Поправка на разницу в физическом состоянии,* объекта оценки и аналогов определена Оценщиком путём расчёта поправки на износ согласно рекомендациям Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации [13], на основе данных физического состояния здания методом прямого анализа характеристик. Расчёт производится по формуле

**Формула 1**

$$П_{и} = (100 - И_{о}) / (100 - И_{аналога}), \text{ где}$$

$П_{и}$  – поправка на износ,

$И_{о}$  – физический износ объекта оценки,

$И_{аналога}$  - физический износ аналога, определённый в данном конкретном случае на основании информации, предоставленной продавцом (посредником) о состоянии помещения, возрасте здания, нормативном сроке жизни конструктивных элементов, а так же в результате сравнения описания состояния здания со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа, приведённой в таблице<sup>4</sup>:

<sup>4</sup> Источник информации – Ким Н.Н., Маклакова Т.Г. «Архитектура гражданских и промышленных зданий», Стройиздат, 1987 г.

Таблица 9

Физический износ, %	Характеристика технического состояния	Оценка технического состояния
0-20	Повреждений нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию	Хорошее
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	Удовлетворительное
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Необходима полная замена конструктивных элементов	Плохое

Необходимость введения данной корректировки обусловлено различными годами построек и техническим состоянием объектов – аналогов.

Стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости определялась как средневзвешенная величина скорректированных значений стоимостей 1 кв. м. объектов - аналогов. При этом для согласования скорректированных цен объектов аналогов применяются весовые коэффициенты. Веса объектам аналогам присваивались на основании анализа объектов аналогов, их уровня схожести с объектом оценки и, как следствие, степени достоверности полученной величины скорректированной стоимости единицы площади объекта аналога. Поскольку в результате анализа объектов аналогов оценщик счёл скорректированные величины стоимости объектов аналогов в равной степени достоверными, им были присвоены одинаковые веса (1) при определении средневзвешенной величины стоимости единицы площади.

Расчёт скорректированной цены объектов - аналогов сведён в **Таблицы 23-25**.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки: помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, сравнительным подходом. Таблица 10**

параметр / объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Местоположение объекта	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	Московская область, г. Воскресенск, ул.Коммуны	Московская область, г. Воскресенск, ул.Заводская, 1	Московская область, г. Егорьевск, Парижской Коммуны ул, 1Б	Московская область, г. Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 1Б	Московская область, г.Клин, Радищева 17а
функциональное назначение	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Цена предложения, руб. с НДС		5 000 000,00	16 000 000,00	7 000 000,00	45 000 000,00	40 225 900,00
Площадь общая, кв.м.	3 985,30	615,00	1 800,00	1 057,00	5 000,00	4 147,00
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		8 130,08	8 888,89	6 622,52	9 000,00	9 700,00
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>						
Корректировка на уторгование		0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>-600 000,00</i>	<i>-1 920 000,00</i>	<i>-840 000,00</i>	<i>-5 400 000,00</i>	<i>-4 827 108,00</i>
скорректированная цена, руб.		4 400 000,00	14 080 000,00	6 160 000,00	39 600 000,00	35 398 792,00
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		7 154,47	7 822,22	5 827,81	7 920,00	8 536,00
Износ объектов, %	25,00	30,00	30,00	40,00	30,00	30,00
Корректировка на физическое состояние		1,07	1,07	1,25	1,07	1,07
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>511,03</i>	<i>558,73</i>	<i>1 456,95</i>	<i>565,71</i>	<i>609,71</i>
скорректированная цена, руб.		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		<i>-974,78</i>	<i>-1 066,36</i>	<i>-793,32</i>	<i>-1 079,89</i>	<i>-1 163,85</i>
Скорректированная цена единицы площади, руб.		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
веса		1	1	1	1	1
Средневзвешенная величина		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8 192,53					
стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб., с НДС.	32 649 693,31					

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки: помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта:  
Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, сравнительным подходом. Таблица 11**

параметр / объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Местоположение объекта	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	Московская область, г. Воскресенск, ул.Коммуны	Московская область, г. Воскресенск, ул.Заводская, 1	Московская область, г. Егорьевск, Парижской Коммуны ул, 1Б	Московская область, г. Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 1Б	Московская область, г.Клин, Радищева 17а
функциональное назначение	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Цена предложения, руб. с НДС		5 000 000,00	16 000 000,00	7 000 000,00	45 000 000,00	40 225 900,00
Площадь общая, кв.м.	2173,70	615,00	1 800,00	1 057,00	5 000,00	4 147,00
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		8 130,08	8 888,89	6 622,52	9 000,00	9 700,00
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>						
Корректировка на уторгование		0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>-600 000,00</i>	<i>-1 920 000,00</i>	<i>-840 000,00</i>	<i>-5 400 000,00</i>	<i>-4 827 108,00</i>
скорректированная цена, руб.		4 400 000,00	14 080 000,00	6 160 000,00	39 600 000,00	35 398 792,00
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		7 154,47	7 822,22	5 827,81	7 920,00	8 536,00
Износ объектов, %	25,00	30,00	30,00	40,00	30,00	30,00
Корректировка на физическое состояние		1,07	1,07	1,25	1,07	1,07
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>511,03</i>	<i>558,73</i>	<i>1 456,95</i>	<i>565,71</i>	<i>609,71</i>
скорректированная цена, руб.		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		<i>-974,78</i>	<i>-1 066,36</i>	<i>-793,32</i>	<i>-1 079,89</i>	<i>-1 163,85</i>
Скорректированная цена единицы площади, руб.		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
веса		1	1	1	1	1
Средневзвешенная величина		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8 192,53					
стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб., с НДС.	<b>17 808 104,37</b>					

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки: помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1, сравнительным подходом. Таблица 12**

параметр / объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Местоположение объекта	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	Московская область, г. Воскресенск, ул.Коммуны	Московская область, г. Воскресенск, ул.Заводская, 1	Московская область, г. Егорьевск, Парижской Коммуны ул, 1Б	Московская область, г. Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 1Б	Московская область, г.Клин, Радищева 17а
функциональное назначение	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Цена предложения, руб. с НДС		5 000 000,00	16 000 000,00	7 000 000,00	45 000 000,00	40 225 900,00
Площадь общая, кв.м.	138,00	615,00	1 800,00	1 057,00	5 000,00	4 147,00
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		8 130,08	8 888,89	6 622,52	9 000,00	9 700,00
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>						
Корректировка на уторгование		0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>-600 000,00</i>	<i>-1 920 000,00</i>	<i>-840 000,00</i>	<i>-5 400 000,00</i>	<i>-4 827 108,00</i>
скорректированная цена, руб.		4 400 000,00	14 080 000,00	6 160 000,00	39 600 000,00	35 398 792,00
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		7 154,47	7 822,22	5 827,81	7 920,00	8 536,00
Износ объектов, %	25,00	30,00	30,00	40,00	30,00	30,00
Корректировка на физическое состояние		1,07	1,07	1,25	1,07	1,07
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>511,03</i>	<i>558,73</i>	<i>1 456,95</i>	<i>565,71</i>	<i>609,71</i>
скорректированная цена, руб.		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		<i>-974,78</i>	<i>-1 066,36</i>	<i>-793,32</i>	<i>-1 079,89</i>	<i>-1 163,85</i>
Скорректированная цена единицы площади, руб.		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
веса		1	1	1	1	1
Средневзвешенная величина		7 665,51	8 380,95	7 284,77	8 485,71	9 145,71
скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8 192,53					
стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб., с НДС.	<b>1 130 569,26</b>					

### 15.1.1.2 Стоимость, определенная сравнительным подходом

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки составит:

Стоимость объектов оценки. Таблица 13

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Заводская, №1	32 649 693,31
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Заводская, №1	17 808 104,37
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Заводская, №1	1 130 569,26

### 15.1.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

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

Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, используемый подход подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи помещений в аренду.

#### *Расчёт рыночной ставки аренды за ЕОН*

В соответствии с методологией метода сравнения продаж/предложений Оценщиком произведены следующие действия:

- определены элементы, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементы сравнения):
  - передаваемые имущественные права,
  - ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
  - условия продажи;
  - условия рынка;
  - тип помещения;
  - местоположение объекта;
  - клиентская доступность, расстояние до метро;
  - площадь;
  - этажность;
  - состояние здания и помещений;
  - транспортная доступность;
  - тип входа;
- выбраны четыре объекта-аналога, расположенные в центральных районах города. Объекты сопоставимы по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Определены по каждому из элементов сравнения характер и степень отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определены по каждому из элементов сравнения корректировки цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- проведена корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путём прямого сопоставления каждого аналога с Объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с нежилыми зданиями.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определены для цены единицы измерения аналога. Корректировки цен рассчитаны в процентном выражении. Величины корректировок цен определены экспертным обоснованием корректировок цен аналогов – на основе экспертных оценок оценщиков, консультаций риэлтеров и личного опыта работы в сфере недвижимости. Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов – последовательные (каждый раз корректируется скорректированная цена).

Реализация доходного подхода предполагает использование:

- Метода капитализации дохода (метод прямой капитализации)
- Метода дисконтирования денежных потоков

Метод капитализации дохода используется для таких объектов, для которых вариант их наиболее эффективного использования не предполагает внесения изменений в объект.

Метод дисконтированных денежных потоков используется для таких объектов, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает внесение изменений в объект.

Характер использования объекта оценки для аренды взят исходя из принципа наиболее эффективного использования. В результате исследования выявлено, что наиболее эффективное использование объекта оценки - существующее (производственное), следовательно, внесение изменений в объект оценки не предполагается.

Для определения рыночной стоимости объекта в рамках Доходного подхода на основании выше сказанного Оценщиком использован **Метод прямой капитализации**, состоящий из следующих этапов:

1. Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки для аренды.
2. Анализ доходов и расходов.
3. Определение коэффициента капитализации.
4. Определение величины чистого годового дохода. Капитализация чистого дохода и получение расчетной рыночной стоимости объекта недвижимости.

#### **15.1.2.1 Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки для аренды.**

На основании сложившихся традиций рынка аренды недвижимости, можно сделать предположение о возможности получения рентного дохода от использования помещения по двум вариантам:

1. сдача в аренду целиком одному крупному арендатору;
2. сдача в аренду по частям (исключая площади тамбуров, вентиляционных, лестничных клеток и пр.), нескольким арендаторам.

##### **Особенности конструктивного решения.**

Объекты оценки представляют собой встроенные производственно-складские помещения, расположенные на разных этажах четырехэтажного производственного здания 1993 года постройки. Конструктивно, планировка здания состоит из однообъемных помещений, производственно-складских помещений и бытовых подсобных помещений.

В результате исследования рынка аренды зданий, было выявлено, что аналогичные объекты, сдаются в аренду, как правило, целиком. Однако, при предложении в аренду площадей целиком, увеличивается срок экспозиции предложения, ввиду ограниченного спроса на здания аналогичной площади, и, следовательно, собственник несет расходы по содержанию здания и коммунальным платежам.

Таким образом, наиболее вероятным вариантом сдачи помещения в аренду является 2 вариант – сдача в аренду помещений по частям, как наиболее экономически целесообразный и обеспечивающий максимальный рентный доход.

Таким образом, учитывая местоположение объекта оценки, его конструктивные особенности, наиболее эффективным с точки зрения получения максимального рентного дохода, будет сдача в аренду объекта оценки целиком **двум или нескольким арендаторам.**

Расчеты в рамках доходного подхода производятся исходя из этого предположения.

#### **15.1.2.2 Обзор рынка арендных ставок.**

##### ***Подбор и описание объектов-аналогов.***

Объекты-аналоги для дальнейшего расчёта выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между Объектом оценки и объектами-аналогами.

Источники и способ подбора аналогов описаны выше в данной главе. В ходе анализа источников Оценщику пришлось отказаться от принятия большинства рассматриваемых объектов в выборку, в силу несоответствия значимых характеристик Объекту оценки: значительная разница в масштабности существующей или потенциальной застройки, существенные различия по функциональным характеристикам, недостаточность данных для сравнения или

недостоверность, выявленная в процессе обработки параметров (несовпадение с данными информационных систем, разнящиеся данные по одному объекту в разных источниках).

Доступная Оценщику выборка представлена материалами печатного издания и интернет-источников за июнь 2017 года. Оценщиком проработаны все выпуски без исключения, однако во многих случаях строчки объявлений полностью дублируются. Все материалы, отражающие изменения – представление новых объектов приведены в Приложениях.

В качестве объектов – аналогов Оценщиком выбраны помещения и здания производственного назначения, расположенные в населенных пунктах Московской области, с аналогичной инфраструктурой, местоположением, планировкой помещений, развитием инфраструктуры, подъездными путями, удаленностью от областного центра и расположением на производственно-складской территории.

Описание объектов – аналогов представлено в **Таблице 27**.

1 объект – аналог: Площадь: 400 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Промплощадка, 20. Сдается производственно-складское помещение. Общая площадь 400 кв.м, потолки 8 м.. Помещение располагается по адресу : Московская обл., г. Воскресенск, ул. Промплощадка, д.20. Территория охраняется круглосуточно. Есть пункт охраны. Территория огорожена забором. Есть видеонаблюдение по периметру. Электричество 400 кВт. Вода скважина, канализация. Помещение разделено на производственную зону, складскую зону и офисные помещения. Есть подъездные пути для фур..

2 объект – аналог: Площадь: 2850 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул. Московская, 32. Производственный комплекс 1985 г. постройки в промзоне г. Воскресенска. Закрытая охраняемая территория площадью 1 га в собственности. Сдается неотапливаемая площадь 2850 м<sup>2</sup> в производственном здании. . Высота потолка 11 м, бетонный пол с большой нагрузкой, 2 ворот, одни под еврофур. АБК 335 м<sup>2</sup>. (2 этажа с высотой потолка 4 м, покрытие пола плитка, лифта нет. Центральные коммуникации в рабочем состоянии. Возможно отопление (сохранена разводка), условия обсуждаются

Электрическая мощность 500 кВт. Стоимость аренды 250 000 руб/мес, без НДС, включены эксплуатационные расходы, водоснабжение и охрана. Электричество по счетчику..

3 объект – аналог: Площадь: 650 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Воскресенск, ул. Благодатная д.25. Производственное помещение, 650 м<sup>2</sup>. Отдельно стоящее здание с пандусом, площадью 650 м<sup>2</sup>. Подъезд для грузовых автомобилей. Отопление. Охрана.

4 объект – аналог: Площадь: 8700 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Клин, Ленинградское шоссе 88 км. Сдается в аренду третий этаж производственного корпуса. Здание расположено в центре города на территории бывшего "Химволокно", в пятидесяти м. от Ленинградского шоссе. В 65 км. от МКАД. В наличии все коммуникации: отопление, водопровод, канализация, эл. энергия необходимой мощности. Грузовой подъемник на 2 тонны, на 2 палетн. места. Количество грузовых подъемников - по желанию арендатора. Лифт пассажирский. Высота потолка - 7,2 м. Шаг колонн - 6 м\*12 м. Аренда от собственника. Заключение долгосрочного договора. Может быть использовано как производственное помещение, складское, для фитнес клуба, скалодрома, пейнтбола и т.д..

5 объект – аналог: Площадь: 1600 м<sup>2</sup>. Адрес: Московская область, Егорьевск, ул. Профсоюзная. д.34. Литейный корпус I пролет. S -1623.2 кв. м. 1900 рублей за кв.м в год с НДС. Длина - 90,48 м. Высота -13,25 м.

Ширина - 17,94 м. Капитальное здание, шаг колонн 6 м, внешние стены кирпичные. Фундамент свайный ж/б. Полы бетонные, обработанные бетон-контактом, нагрузка на пол 20 тонн/кв. м. В пролете имеется возможность установки г/п оборудования, до 10 тонн. В цехе установлены двое металлических утепленных ворот 4,5x4 м, одни ворота выполнены с пандусом под разгрузку еврофур. Система отопления – тепловентиляторы. В цехе смонтировано базовое освещение с установкой силовой сборки 400 кВт, с возможностью увеличения до 1 МВт. В цех заведен интернет и телефония. Подкрановые пути ж/б под эл/мостовой кран или кран балку г/п 10 тонн. Кровля – металлический профлист. К корпусу прилегает административно- хозяйственное 3-х этажное здание с сан-узлами и душевыми. Перед цехом имеется площадка для разворота и стоянки фур. На предприятии имеется действующий железнодорожный тупик с адресом..



**Описание объектов – аналогов для расчета арендной ставки. Таблица 14**

<b>параметр / объекты - аналоги</b>	<b>объект оценки</b>	<b>объект-аналог 1</b>	<b>объект-аналог 2</b>	<b>объект-аналог 3</b>	<b>объект-аналог 4</b>	<b>объект-аналог 5</b>
Назначение	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Местоположение	Московская область, г. Воскресенск, ул. Заводская, №1	Московская область, г. Воскресенск	Московская область, г. Воскресенск	Московская область, г. Воскресенск	Московская область, г. Клин	Московская область, г. Егорьевск, ул. Профсоюзная. д.34
площадь, кв.м.	3985,30	400,00	2 850,00	650,00	8 700,00	1 600,00
наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
этажность	1	1,2	1	1,2	1	1
<b>ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.</b>		<b>150,00</b>	<b>103,51</b>	<b>123,08</b>	<b>100,00</b>	<b>158,33</b>
ставка арендной платы включает						
НДС		да	да	да	да	да
коммунальные платежи		нет	нет	нет	нет	нет
Износ, %		20,00	30,00	30,00	30,00	20,00
источник информации		<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_400_m_912878603">https://www.avito.ru/voskresensk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_400_m_912878603</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_pomescheniya_2850_m_i_650_m_kv_676120985">https://www.avito.ru/voskresensk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyye_pomescheniya_2850_m_i_650_m_kv_676120985</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_650_m_614791610">https://www.avito.ru/voskresensk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_650_m_614791610</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8700_m_1200876224">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8700_m_1200876224</a>	<a href="https://www.avito.ru/egorevsk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_651225353">https://www.avito.ru/egorevsk/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_651225353</a>
дата предложения		Июнь 2017 года				

### 15.1.2.3 Корректировка цен объектов - аналогов

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- на передаваемые права, поскольку сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам – прав собственности.
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;
- условия финансирования – во всех случаях рассматривается наличный способ оплаты сделки собственными средствами;
- фактор времени продажи – корректировка не применялась, поскольку время продажи, либо предложения к продаже всех объектов сравнения входит во временной промежуток, ограниченный сроком экспозиции объекта оценки, а в части случаев совпадает с периодом проведения оценки;
- местоположение – корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги расположены в населенных пунктах Московской области, одинаково обеспеченных общественным транспортом, с аналогичными подъездными путями, инфраструктурой, удаленностью от областного центра.

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов - аналогов высчитывались по следующим позициям:

1. *Поправка на уторгование.* Учитывает «торг», так как, предложенные цены содержат в себе определенную прибыль риэлтерских фирм и в любом случае являются предметом торга. По данным справочника оценщика недвижимости «Справочника оценщика недвижимости Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. Таблицы. Графики. Гистограммы. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016 год. значение скидки на цены аренды объектов коммерческой недвижимости производственного назначения, составляет 10%.

Класс объектов	Таблица 28		
	Среднее	Активный рынок	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
3 Объекты, предназначенные для производства	10%	6%	14%
4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

2. *Поправка на разницу в физическом состоянии,* объекта оценки и аналогов определена Оценщиком путём расчёта поправки на износ согласно рекомендациям Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации [13], на основе данных физического состояния здания методом прямого анализа характеристик. Расчёт производится по формуле

**Формула 2**

$$P_{и} = (100 - I_{о}) / (100 - I_{аналога}), \text{ где}$$

$P_{и}$  – поправка на износ,

$I_{о}$  – физический износ объекта оценки,

$I_{аналога}$  - физический износ аналога, определённый в данном конкретном случае на основании информации, предоставленной продавцом (посредником) о состоянии помещения, возрасте здания, нормативном сроке жизни конструктивных элементов, а так же в результате сравнения описания состояния здания со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа, приведённой в таблице<sup>5</sup>:

**Таблица 15**

Физический износ, %	Характеристика технического состояния	Оценка технического состояния
---------------------	---------------------------------------	-------------------------------

<sup>5</sup> Источник информации – Ким Н.Н., Маклакова Т.Г. «Архитектура гражданских и промышленных зданий», Стройиздат, 1987 г.

0-20	Повреждений нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию	Хорошее
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	Удовлетворительное
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Необходима полная замена конструктивных элементов	Плохое

Необходимость введения данной корректировки обусловлено различными годами построек и техническим состоянием объектов – аналогов.

Стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости определялась как средневзвешенная величина скорректированных значений стоимостей 1 кв. м. объектов - аналогов. При этом для согласования скорректированных цен объектов аналогов применяются весовые коэффициенты. Веса объектам аналогам присваивались на основании анализа объектов аналогов, их уровня сходности с объектом оценки и, как следствие, степени достоверности полученной величины скорректированной стоимости единицы площади объекта аналога. Поскольку в результате анализа объектов аналогов оценщик счёл скорректированные величины стоимости объектов аналогов в равной степени достоверными, им были присвоены одинаковые веса (1) при определении средневзвешенной величины стоимости единицы площади.

Расчёт скорректированной цены объектов - аналогов сведён в **Таблицу 29**.

Определение ставки аренды для объектов оценки. Таблица 16

параметры / объекты - аналоги	объект оценки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3	объект-аналог 4	объект-аналог 5
Назначение	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Местоположение	Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, №1	Московская область, г. Воскресенск	Московская область, г. Воскресенск	Московская область, г. Воскресенск	Московская область, г. Клин	Московская область, г. Егорьевск, ул. Профсоюзная. д.34
площадь, кв.м.		400,00	2850,00	650,00	8700,00	1600,00
наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть	есть
этаж расположения	1,2,3,4	1,2	1	1,2	1	1
<b>ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.</b>		<b>150,00</b>	<b>103,51</b>	<b>123,08</b>	<b>100,00</b>	<b>158,33</b>
<i>корректировка на уторгование</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>-15,00</i>	<i>-10,35</i>	<i>-12,31</i>	<i>-10,00</i>	<i>-15,83</i>
скорректированная ставка, руб.		135,00	93,16	110,77	90,00	142,50
ставка арендной платы включает						
<b>НДС</b>		да	да	да	да	да
<b>корректировка, без НДС</b>		<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>
<b>корректировка, с НДС</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
скорректированная ставка, руб.		55,80	55,80	46,50	34,88	41,85
<b>коммунальные платежи</b>		нет	нет	нет	нет	нет
<b>корректировка</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная ставка, руб.		135,00	93,16	110,77	90,00	142,50
<b>физический износ, %</b>	25,00	20,00	30,00	30,00	30,00	20,00
<b>корректировка на износ</b>		<b>0,94</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	<b>0,94</b>
<i>величина корректировки, руб.</i>		<i>-8,44</i>	<i>6,65</i>	<i>7,91</i>	<i>6,43</i>	<i>-8,91</i>
скорректированная ставка, руб.		126,56	99,81	118,68	96,43	133,59
<b>скорректированная ставка, руб.</b>		<b>126,56</b>	<b>99,81</b>	<b>118,68</b>	<b>96,43</b>	<b>133,59</b>
удельный вес		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
коэффициент		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м./мес.</b>	<b>115,02</b>					

### 15.1.2.4 Анализ доходов и расходов.

**Потенциальный валовой доход** - максимальный доход, который способен приносить объект оценки. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо его аналогов, а также прогноза относительно изменения арендных ставок и других источников дохода.

**Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

При исчислении поправки на потери при сборе арендных платежей Оценщик исходил из того, что арендная плата вносится, как правило, авансом, поэтому поправка равна 1.

#### **Величина поправки на недоиспользование (неплатежи)**

На основании По данным справочника оценщика недвижимости «Справочника оценщика недвижимости Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. Таблицы. Графики. Гистограммы. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016 г. процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов составляет 12%.

7.1.1. Активный рынок  
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	14%	13% - 15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13% - 15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18% - 21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12% - 14%

**Чистый годовой доход** - действительный валовой доход за исключением операционных расходов.

**Операционные расходы**, или расходы на эксплуатацию – это постоянные ежегодные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Исходя из экономической сути отдельных статей расходов, они могут быть отнесены к одной из трех групп:

- Постоянные расходы;
- Переменные расходы;
- Расходы на замещение.

*Постоянные* расходы не зависят от степени занятости объекта арендаторами и состоят из следующих статей:

- страхование (по информации, предоставленной ОСАО «Ингосстрах», для данного типа недвижимости) – 0,5% от предполагаемой стоимости строительства помещения (затраты на замещение, рассчитанные в рамках затратного подхода) с учётом физического износа;
- налог на имущество (2,2% от предполагаемой стоимости покупки (продажи) полученной сравнительным подходом методом продаж, основанном на анализе рынка, поскольку при продаже объекта оценки и постановке на учет баланса новым собственником, налог на имущество будет исчисляться от стоимости покупки данного объекта).
- Налог на земельный участок, составляющий 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в год (на основании информации <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

*Переменные расходы* - связаны с интенсивностью загрузки объекта арендаторами и уровнем предоставляемых услуг (эксплуатация, охрана, обслуживание недвижимости). Переменные расходы по обслуживанию и эксплуатации

объекта учитываются лишь в том случае, когда крупные объекты недвижимости сдаются в аренду многим арендаторам. В рассматриваемом случае в соответствии с характером наиболее эффективного использования объекта оценки все расходы по обслуживанию и эксплуатации недвижимости несет арендатор.

*Управление объектом* - включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли объекта осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего. Оплата услуг управляющей компании определена оценщиком на основании анализа рынка услуг по управлению собственностью (по информации, предоставленной организациями, занимающимися управлением недвижимостью Группа компаний «Абсолют Клининг Сервис» <http://www.a-c-s.ru/UPRAVLEN.phtml4>; Управляющая компания «Мера Дела», <http://www.meradela.ru/index.php?Page=main>; Управляющая компания "Бекар" [www.becar.ru/](http://www.becar.ru/)) и составляет в среднем для аналогичных имущественных комплексов 5% от величины действительного валового дохода от объекта недвижимости либо имущественного комплекса в целом.

*Расходы на замещение или резервы* - предполагают расходы на регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, оконные и дверные заполнения, покрытие пола, санитарно - и электротехнические устройства и т. п.).

Расчет расходов на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (элементов с коротким сроком использования) производится с использованием фактора фонда возмещения стоимости строительно-ремонтных работ короткоживущих элементов на срок жизни элемента, с учётом стоимости нового элемента.

Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, к таким элементам относят: кровлю, половое покрытие, элементы наружной отделки, проемы; санитарно-техническая и электроарматура; механическое оборудование; наружное благоустройство. Величина данных расходов зависит от периода эксплуатации вышеуказанных элементов и размера их восстановительной стоимости. В данном случае, для определения расходов на замещение оценщик использовал информацию об удельных весах короткоживущих элементах зданий, удельный вес короткоживущих элементов зданий комплекса, в среднем, составляет 20%. Для определения расходов на замещение в год оценщик предполагает полную замену данных элементов за прогнозный период, который составляет 5 лет. Таким образом, величина расходов на замещение составляет около 16%.

В данном случае, величина операционных расходов определена на основании данных справочника оценщика недвижимости «Справочника оценщика недвижимости Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. Таблицы. Графики. Гистограммы. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016 года, согласно которому величина операционных расходов для производственно-складских объектов составляет 18%.

г.г.т. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 5, стр. 28)

**Далее был определен коэффициент капитализации.**

**Коэффициент капитализации** – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

В данном случае, величина коэффициента капитализации определена на основании данных справочника оценщика недвижимости «Справочника оценщика недвижимости Том 1. Часть 2. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. Таблицы. Графики. Гистограммы. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016 года, согласно которому коэффициент капитализации для производственно-складских объектов составляет 12,10%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	11,6%	12,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	11,7%	12,7%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,6%	12,6%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	11,0%	12,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	11,7%	12,7%

Границы расширенного интервала значений  
ожидаемой текущей доходности недвижимости на  
ближайшие 5 лет

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	8,9%	15,3%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	8,9%	15,5%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,9%	15,4%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	8,3%	14,9%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	8,9%	15,5%

51

### 15.1.2.5 Определение величины чистого годового дохода. Капитализация чистого дохода и получение расчетной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по следующей формуле:

$$C_d = \text{ЧОД} / K_k$$

Где:

C<sub>d</sub> - стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД - чистый операционный (годовой) доход, руб.;

K<sub>k</sub> - коэффициент капитализации;

Вся последовательность расчетов представлена в **Таблице 30**.

**Таблица 30**

Наименование	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2
Ежемесячная арендная плата, руб.	115,02	115,02	115,02
Общая площадь, кв.м.	3985,30	2173,70	138,00
Потенциальный годовой валовой доход, руб.	5 500 461,68	3 000 113,80	190 465,89
Величина поправки на недоиспользование (неплатежи)	0,88	0,88	0,88
Действительный валовой доход, руб.	4 840 406,27	2 640 100,15	167 609,98
Операционные расходы, руб.	0,18	0,18	0,18
Чистый годовой доход, руб.	3 969 133,15	2 164 882,12	137 440,19
Коэффициент капитализации	0,121	0,000	0,000
Стоимость, полученная доходным подходом, руб., с НДС	32 802 753,267	17 891 587,779	1 135 869,307

### 15.1.3 Согласование результатов (определение итоговой стоимости)

Рыночная стоимость здания с учетом стоимости земельного участка, определялась с использованием двух подходов: сравнительного и доходного.

**Результаты рыночной стоимости, полученные с использованием различных подходов. Таблица 17**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	не применялся	32 649 693,31	32 802 753,27
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	не применялся	17 808 104,37	17 891 587,78
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	не применялся	1 130 569,26	1 135 869,31

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяется по следующим критериям:  
 возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;  
 тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;  
 способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;  
 способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, размер, доходность).

Анализируя степень достоверности результатов, полученных разными подходами, можно сказать, что каждый из подходов имеет свои недостатки и преимущества в определении стоимости объекта оценки.

Результат, полученный Сравнительным подходом, признан достаточно достоверным, поскольку в текущей экономической ситуации, продавец всё более активно идёт на уступки покупателю и уже значительное количество объектов выставляется на продажу по скорректированной с учётом кризиса и сниженной покупательской способности цене. Как следствие расчёты сравнительного подхода достаточно достоверно отражают ситуацию на рынке недвижимости, несмотря на использование оценщиком в расчётах цен предложения.

Расчеты Доходного подхода признаны достаточно достоверными, поскольку рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит и сформирован, при этом он (рынок) более гибок – арендодатель в отличие от продавца, зачастую снимающего с продажи объекты, в настоящее время активно идёт на уступки, опасаясь простоя помещений.

На основании выше перечисленного результатам, полученным различными подходами, присвоены следующие веса:

**Сравнительный: 0,6; Доходный: 0,4**

Таким образом, стоимость объекта оценки - помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1 составляет:

**Таблица 182**

подход	полученная стоимость, руб.	удельный вес	взвешенная стоимость, руб.
Сравнительный	32 649 693,31	0,60	19 589 815,99
Доходный	32 802 753,27	0,40	13 121 101,31
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС			32 710 917,29 , или округленно 32 710 000,00 руб.

Стоимость объекта оценки - помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1 составляет:

**Таблица 19**

подход	полученная стоимость, руб.	удельный вес	взвешенная стоимость, руб.
Сравнительный	17 808 104,37	0,60	10 684 862,62



Доходный	17 891 587,78	0,40	7 156 635,11
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС			17 841 497,73, или округленно 17 840 000,00

Стоимость объекта оценки - помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1 составляет:

Таблица 20

подход	полученная стоимость, руб.	удельный вес	взвешенная стоимость, руб.
Сравнительный	1 130 569,26	0,60	678 341,56
Доходный	1 135 869,31	0,40	454 347,72
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС			1 132 689,28, или округленно 1 130 000,00

## 16 Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость недвижимого имущества** по состоянию на 23.06.2017 года составляет (округленно)::

**51 680 000 (Пятьдесят один миллион шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб, с НДС
1	помещения в нежилом здании 1-го этажа №1-25, 2-го этажа №4-9, 3-го этажа №1-26, 4-го этажа №1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м.адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	32 710 000,00
2	помещения №26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	17 840 000,00
3	помещения №1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	1 130 000,00

Оценщик \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## 17 Срок экспозиции объекта оценки

По мнению Оценщика, опираясь на его опыт, опыт ведущих риэлтерских фирм и собранную информацию, срок экспозиции оцениваемого объекта на рынке недвижимости составляет:

- При реализации по рыночной стоимости – 6 (Шесть) месяцев.

## 18 Перечень информации использованной в отчете

### Список использованной литературы

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.
3. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2).
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
6. МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ ГОСТ 7.32 – 2001, принятый Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (отчет Технического секретариата № 19 от 22 мая 2001 года).
7. Земельный кодекс РФ, одобрен Советом Федерации 10.10.2001г.
8. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» №137-ФЗ от 25.10.2001г.
9. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997г.
10. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.
11. «Оценка бизнеса» под редакцией проф. Грязновой А.Г., Москва, «Финансы и статистика», 1998г.
12. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Симионова Н.Е., Шеина С.Г., 2006г.
13. Серия «Справочник Оценщика» «Производственные здания», издательства Ко-Инвест, Москва, 01.2016г.
14. ВСН 58-88(р) ГосКомАрхитектуры. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
15. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой «Правила оценки физического износа жилых зданий»
16. «Оценка устаревания и Наиболее Эффективного Использования недвижимости», Александров В.Т., СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.: ил.
17. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» №2 2003 г
18. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости» / Учеб. пособие / Под общ. ред. академика РААСН С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2007. – 352 с., ил.
19. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Практическое пособие, Изд-во «Финансы и статистика», 2008 г. – 384 с.
20. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» №3 2002г.
21. «Стандарты организации СТО СДС НКСО 1.1.-2007» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков».
22. Информационные данные, полученные от ведущих риэлтерских фирм («Центр недвижимости», «Адрес», «Шанс», «Выбор», «Монолит», «Ключ» и прочие).
23. Информация, полученная непосредственно из опроса реальных и потенциальных продавцов и покупателей.
24. Еженедельные специализированные бюллетени.

# 19 Приложение №1. Копии печатных изданий и интернет-страниц, используемые в расчетах

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-ulica-kiseleva-153226151/>. The page features a navigation menu with options like 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПРОС', 'ЦЕНЫ', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', and 'ЖУРНАЛ'. The main heading is 'Продаю участок, Воскресенск, улица Киселева, 3'. A large photograph shows a cleared plot of land. The price is listed as 3 700 000 руб. Below the photo, there are several smaller images and a 'Все фото (16)' link. The text describes the plot's location, area (194 сот.), and intended use. A sidebar on the right contains contact information for a specialist from 'Мизль' and a 'Спецпредложения' section.

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-ulica-kiseleva-153226151/>

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lopatinskiy-centralnaya-ulica-126161857/>. The page features a navigation menu with options like 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'СПРОС', 'ЦЕНЫ', 'СПЕЦИАЛИСТЫ', 'СОВЕТЫ', and 'ЖУРНАЛ'. The main heading is 'Продаю участок, Лопатинский мкр, улица Центральная'. A large photograph shows a plot of land with a dirt road. The price is listed as 3 500 000 руб. Below the photo, there are several smaller images and a 'Все фото (4)' link. The text describes the plot's location, area (100 сот.), and intended use. A sidebar on the right contains contact information for a specialist from 'Мизль' and a 'Спецпредложения' section.

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lopatinskiy-centralnaya-ulica-126161857/>

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-rabochaya-ulica-157449010/

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в воскресенске

**Продаю участок, Воскресенск, Рабочая улица, 127** [показать на карте](#)

**6 300 000** руб.

Новорязанское ш., 50 км.

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

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
30 сот, площадь  
участок\_промышленности\_транспорта назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... МОЯ СТОЛИЦА  
Размещено ..... 26.06.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (925) 838-96-71**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

**Спецпредложения**  
Москва и область  
Все | Новостройки | Коммерческая

[Показать все спецпредложения](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-rabochaya-ulica-157449010/>

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-ulica-giganta-158075958/

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Продаю участок, Воскресенск, м. Выхино, улица Гиганта, 16 [показать на карте](#)

**23 500 000** руб.

м. Выхино, 60 мин. транспортом

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

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
менеджер компании PRO  
+7 (916) 382-81-81

ОБЪЕКТЫ (29) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

**Спецпредложения**  
Москва и область  
Все | Новостройки | Коммерческая

[Показать все спецпредложения](#)

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
5 га площадь  
поселений назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а) ..... менеджер компании  
Размещено ..... 16.06.2017


<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-ulica-giganta-158075958/>

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-centralnyy-standartnaya-ulica-122957948/

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

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

### Продаю участок, Центральный мкр, улица Стандартная, 7 [показать на карте](#)



**27 000 000** руб.

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

Продаю или сдам в аренду землю промышленного назначения 3.3 Га, Московская область, Рязанское шоссе 90 км. г. Воскресенск, ул. Стандартная д.2а рядом с жд платформой Центр города. Земельный участок. Площадь: 3.3га. Вид права: собственность. На территории есть строения: Задание конторы 3 этажа кирпичное-557 м, склад 60м, насосная-75м, мастерская 236, модуль -948м, мастерская -101м, склад 51м. Технические параметры заключенных договоров на водо-, тепло-, газо- и электроснабжение: 3.1. Водопровод: Городские сети диаметр 50мм, давл. 5 атм, требует ремонта. Отопление: нет. Электрifiкация: Два ввода, мощность 250кВт, освещение территории лампами ДРЛ -17шт по 250Вт. Подъездные железнодорожные пути 100 м по платформе: демонтированы. Состояние местной автодороги: Тип дорожного полотна: асфальт. Расстояние до автомагистрали и от Москвы: до Рязанского шоссе- 25км, от Москвы 90км. Собственность за землю на физ лицо. Существует возможность перевода статуса земли под строительство жилого комплекса, торгового комплекса (согласовано строительство с местными жителями), торгового центра. Рассмотрим варианты долгосрочной аренды.

Отопление: нет.  
Электрifiкация: Два ввода, мощность 250кВт, освещение территории лампами ДРЛ -17шт по 250Вт.  
Подъездные железнодорожные пути 100 м по платформе: демонтированы  
Состояние местной автодороги: Тип дорожного полотна: асфальт.  
Расстояние до автомагистрали и от Москвы: до Рязанского шоссе- 25км, от Москвы 90км. Собственность за землю на физ лицо. Существует возможность перевода статуса земли под строительство жилого комплекса, торгового комплекса (согласовано строительство с местными жителями), торгового центра. Рассмотрим варианты долгосрочной аренды.

Склад 51м.  
Технические параметры заключенных договоров на водо-, тепло-, газо- и электроснабжение: 3.1. Водопровод: Городские сети диаметр 50мм, давл. 5 атм, требует ремонта.  
Отопление: нет.  
Электрifiкация: Два ввода, мощность 250кВт, освещение территории лампами ДРЛ -17шт по 250Вт.  
Подъездные железнодорожные пути 100 м по платформе: демонтированы  
Состояние местной автодороги: Тип дорожного полотна: асфальт.  
Расстояние до автомагистрали и от Москвы: до Рязанского шоссе- 25км, от Москвы 90км. Собственность за землю на физ лицо. Существует возможность перевода статуса земли под строительство жилого комплекса, торгового комплекса (согласовано строительство с местными жителями), торгового центра. Рассмотрим варианты долгосрочной аренды.

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

менеджер компании **PRO**  
Частный маклер  
**+7 (926) 309-59-98**

ОБЪЕКТЫ (0) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (1) БЛОГ (0)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

Текст

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


[Показать все спецпредложения >](#)

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-centralnyy-standartnaya-ulica-122957948/

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

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

### Продаю участок, Центральный мкр, улица Стандартная, 7 [показать на карте](#)



**27 000 000** руб.

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

Продаю или сдам в аренду землю промышленного назначения 3.3 Га, Московская область, Рязанское шоссе 90 км. г. Воскресенск, ул. Стандартная д.2а рядом с жд платформой Центр города. Земельный участок. Площадь: 3.3га. Вид права: собственность. На территории есть строения: Задание конторы 3 этажа кирпичное-557 м, склад 60м, насосная-75м, мастерская 236, модуль -948м, мастерская -101м, склад 51м. Технические параметры заключенных договоров на водо-, тепло-, газо- и электроснабжение: 3.1. Водопровод: Городские сети диаметр 50мм, давл. 5 атм, требует ремонта. Отопление: нет. Электрifiкация: Два ввода, мощность 250кВт, освещение территории лампами ДРЛ -17шт по 250Вт. Подъездные железнодорожные пути 100 м по платформе: демонтированы. Состояние местной автодороги: Тип дорожного полотна: асфальт. Расстояние до автомагистрали и от Москвы: до Рязанского шоссе- 25км, от Москвы 90км. Собственность за землю на физ лицо. Существует возможность перевода статуса земли под строительство жилого комплекса, торгового комплекса (согласовано строительство с местными жителями), торгового центра. Рассмотрим варианты долгосрочной аренды.

Отопление: нет.  
Электрifiкация: Два ввода, мощность 250кВт, освещение территории лампами ДРЛ -17шт по 250Вт.  
Подъездные железнодорожные пути 100 м по платформе: демонтированы  
Состояние местной автодороги: Тип дорожного полотна: асфальт.  
Расстояние до автомагистрали и от Москвы: до Рязанского шоссе- 25км, от Москвы 90км. Собственность за землю на физ лицо. Существует возможность перевода статуса земли под строительство жилого комплекса, торгового комплекса (согласовано строительство с местными жителями), торгового центра. Рассмотрим варианты долгосрочной аренды.

Склад 51м.  
Технические параметры заключенных договоров на водо-, тепло-, газо- и электроснабжение: 3.1. Водопровод: Городские сети диаметр 50мм, давл. 5 атм, требует ремонта.  
Отопление: нет.  
Электрifiкация: Два ввода, мощность 250кВт, освещение территории лампами ДРЛ -17шт по 250Вт.  
Подъездные железнодорожные пути 100 м по платформе: демонтированы  
Состояние местной автодороги: Тип дорожного полотна: асфальт.  
Расстояние до автомагистрали и от Москвы: до Рязанского шоссе- 25км, от Москвы 90км. Собственность за землю на физ лицо. Существует возможность перевода статуса земли под строительство жилого комплекса, торгового комплекса (согласовано строительство с местными жителями), торгового центра. Рассмотрим варианты долгосрочной аренды.

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

менеджер компании **PRO**  
Частный маклер  
**+7 (926) 309-59-98**

ОБЪЕКТЫ (0) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (1) БЛОГ (0)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

Текст

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

[Показать все спецпредложения >](#)

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
3.3 га площадь  
**участок\_промышленности\_транспорта** назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... Частный маклер  
Размещено ..... 25.06.2017

Скажите, что нашли объявление на Dmir.ru

**+7 (926) 309-59-98**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)


**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-centralnyy-standartnaya-ulica-122957948/>

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-moskovskaya-ulica-132399725/

недвижимость > продажа недвижимости московской области > купить коммерческие земли в воскресенье

### Продаю участок, Воскресенск, Московская улица, 30 [показать на карте](#)



2013. 7. 3 15: 54

[Все фото \(5\)](#)

## 40 000 000 руб.

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

Продается земельный участок с собственными ж.д. путями в городе Воскресенск (Московская обл. г.Воскресенск, ул. Московская 30 а), Московско-Рязанское направление, станция 95й километр. Общая площадь земельного участка: 12500 м.кв. (1,3 Га). К участку подведены: вода, канализация, электричество. На территории построено административное здание 400 м2, оборудовано офисами и душевыми раздевалками. Есть возможность подхода автотранспорта. Территория была использована для переработки и складирования сыпучих грузов. Цена 40 000 000 рублей. Торг возможен. Дотвор купли-продажи. Все документы присутствуют! Возможно сотрудничество с компанией по перевозке грузов. Возможны варианты продажи, сдачи в аренду или реперофилирование названных территорий.

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**

менеджер компании **PRO**  
Prime Group  
+7 (967) 186-01-27  
+7 (967) 143-08-08

ОБЪЕКТЫ (72) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\***

Текст

**Информация по участку**

- 1.5 га площадь
- зп назначение

**Инфраструктура**

- есть электричество
- есть водоснабжение
- нет газа
- есть канализация

**Контактная информация**

Разместит(а) ..... менеджер компании  
Компания ..... Prime Group

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-voskresensk-moskovskaya-ulica-132399725/>

Надежный | <https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/149672150/>

коммерческая земля

Московская область, Воскресенский район, пос. Сетовка

Новорязанское шоссе 70,0 км. до МКАД

## 12 700 000 руб.

125 743 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь: 101 сот.

Категория земли: пром. назначения

Инвестпроект: нет

Обременение: нет

Электричество: по границе участка (мощность 30 кВт)


Газ: на участке (давление высокое)

Канализация: на участке (центральная)

Водоснабжение: на участке

Подъездные пути: асфальтированная дорога

Продам участок 1 Га (промназначения)  
Участок в Воскресенском районе Московской области, Новорязанское шоссе, в 2 км от трассы А-108 (Московский Бypass)



ЦИАН ID 10594593

[+ Просмотров: всего 121, за сегодня 0](#) [Топ 3](#) вчера, 18:30

коммерческая земля 12 700 000 руб. ID:10594583

Об объекте На карте [Показать телефон](#)

Подъездные пути: асфальтированный дорожка

Продам участок 1 Га (промназначения)  
 Участок расположен вблизи Новорязанского шоссе, в 2 км от трассы А-108 (Московское Большое Бетонное Кольцо)  
 Вид использования (пило рама).  
 Участок огорожен высоким 3 метровым забором из профнастила.  
 Установлены широкие электрические ворота.  
 Заведено электричество 30 кВт.  
 Центральный водопровод и канализация, проходят по границе участка.  
 Идеальный вариант под производство, складской комплекс или грузовой автосервис.  
 Рассмотрю варианты обмена на недвижимость в Москве и МО, а так же совместного построения бизнеса на этом участке.  
 Все документы на участок и строения, в собственности.  
 ицианд <https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/149672150/>

ID:10594583  
 +7 903 729-87-87  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Создание безопасного подключения...

<https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/149672150/>

29 000 000 РУБ. Промземли на продажу

Степанщино, Воскресенск, Московская область  
 Воскресенск

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

Компания:  
**Дмитрий Михайлович**  
 Размещает объявления: 8 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 18  
 Открыть другие объекты в аренду: 2  
 Всего за 3 месяца: 12

[8 926 106-22-02](tel:89261062202)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.


**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем



29 000 000 РУБ. Промземли на продажу  
 Степанщино, Воскресенск, Московская область  
 Воскресенск

Включить автопоиск  
 В избранное

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

**Участок 5 га (промназначения)**

Земельный участок - земли промышленности.  
 Вид права – аренда на 49 лет (до 2064 года).  
 Площадь земельного участка 50039 кв. м.  
 Под размещение производственно-складского комплекса.  
 На этом участке никаких объектов не расположено. Участок имеет съезд на трассу Новорязанское шоссе.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

**Информация о предложении**

Цена: 29 000 000 РУБ.      Площадь: 500 Соток  
 Цена за сотку: 58 000 РУБ.      Дата обновления объявления: 06/06/2017  
 Тип: Участок      Дата публикации объявления: 02/11/2016  
 Тип объекта: Промземли      Номер в каталоге: 173172782

**Расположение**

Степанщино, Воскресенск, Московская область  
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voskresensk-173172782>

Участок 44 сот. (промназначения)  
 № 894839174, размещено вчера в 17:10 517 (+3)

11 000 000 Р [Купить в кредит](#)



8 985 354-57-77  
[Написать сообщение](#)

Агентство  
**«ДОМОВОЙ»**  
 НЕДВИЖИМОСТЬ  
 Подтвержден

Контактное лицо  
 Наталья


Адрес  
 Московская область, Воскресенск, ул. Благодатная

Квартирьы в ЖК  
 Орехово-Борисово - в 5  
 мин. от м. Домодедово.  
 От надёжного застройщика. От  
 35 до 95 кв.м. Выберите  
 выгодные Вам условия.



Участок 44 сот. (промназначения) 11 000 000 ₽ Наталья 8 985 354-57-77 Написать сообщение



Площадь: 44 сот.

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул.Благодатная  
[Посмотреть карту](#)

Продаю базу промышленного назначения по ул.Благодатная Воскресенский район Московская область.  
 Здание общей площадью 695м2, материал стен из кирпича и бетон.  
 Электричество заведено 70кВт.  
 Участок огорожен, 44 сотки, ровный, прямоугольной формы.  
 В хорошем состоянии.  
 Звоните!


Квартіры в ЖК Орехово-Борисово - в 5 мин. от м. Домодедово. От надежного застройщика. От 35 до 95 кв.м. Выберите выгодные Вам условия.  
[rg-orahovoborisovo.ru](http://rg-orahovoborisovo.ru)

Участок за 160 000 руб. ?  
 Удача

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_44\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_894839174](https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_894839174)

Производственно-складское помещение, 622 м² 3 700 000 ₽ № 880370584, размещено вчера в 18:29 1325 (+6)



8 916 333-79-74  
 Написать сообщение

Агентство МИЗЛь "Офис Воскресенский" Подтвержден На Avito с сентября 2013

Контактное лицо Татьяна Николаевна

Адрес Московская область, Воскресенск, Московская 34

Реклама: Дома из бруса под усадку! Цены! profhor-stroy.ru/Дома-из-бруса Недорогие дома из бруса! Строим на совесть!

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_622\\_m\\_880370584](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_622_m_880370584)

Производственно-складское помещение, ... 3 700 000 ₽ Татьяна Николаевна 8 916 333-79-74 Написать сообщение

МОСКОВСКАЯ 34

Реклама  
**Дома из бруса под усадку! Цена!**  
 prohor-stroy.ru/Дома-из-бруса  
 Недорогие дома из бруса! Строим на совесть! Гарантия 3 года! Честная цена!  
 Мастера №1 по домам из бруса  
 Фото домов Акция  
 Заказ строительства  
 Адрес и телефон

Площадь: 622 м²  
 Адрес: Московская область, Воскресенск, Московская 34 [Посмотреть карту](#)

Продаю двухэтажное производственно-складское помещение. Общая площадь по 2-м этажам 622 м2. Территория 0,17 га. Эл. мощности 40 кВт. Все коммуникации по границе. Производственные ворота. Зона разгрузки/погрузки. Высота потолков 4,5 м.

[Поделиться](#)

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_622\\_m\\_880370584](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_622_m_880370584)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_s\\_vobodnogo\\_naznacheniya\\_615\\_m\\_959041323](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_615_m_959041323)

Помещение свободного назначения, 615 м² 5 000 000 ₽  
 № 959041323, размещено 24 июня в 18:24 749 (+12)

8 964 776-96-10

Агентство  
 Специалист по недвижимости  
 Подтвержден  
 На Avito с марта 2016

Контактное лицо  
 Татьяна  
 Адрес  
 Московская область, Воскресенск, ул. Коммуны

200 р/день и Солярис Ваш.  
 Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Горюпгтесь.

Помещение свободного назначения, 615 м² 5 000 000 ₽

Татьяна 8 964 776-96-10

**200 р/день и Солярис Ваш.**  
 Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Торопитесь.  
 hyundai-dmitrovka.ru

Площадь: 615 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул. Коммуны [Посмотреть карту](#)

СРОЧНО продам нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 615 кв.м. Кадастровый номер 50:29:0000000:3787. Два входа, центральные коммуникации, 4 сан.узла, душевые, окна ПВХ, высота потолков 3,2м, энергопотребность 100кВт 220-380. Внутренние перегородки одна капитальная стена. Подъезд асфальтирован. Идеальное место для производства ТНП, пищевого производства. В одном месте производство, офис и бытовые помещения для рабочих. Огороженная стоянка для авто. Торг при осмотре, ЗВОНИТЕ!

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [e](#) [r](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_615\\_m\\_959041323](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_615_m_959041323)

Производственное помещение, 800 м² 19 000 000 ₽

№ 1072095090, размещено 22 июня в 16:23 277 (+4)

8 916 333-79-74

[Написать сообщение](#)

Агентство  
 МИЗЛЬ "Офис Воскресенский"  
 Подтвержден На Avito с сентября 2013

Контактное лицо  
 Мизль

Адрес  
 Московская область, Воскресенск, москворецкая


**200 р/день и Солярис Ваш.**  
 Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Торопитесь.

113) Входящие x Коммерческая н... x Производствен... x Производстве... x Предприятие, пр... x Производстве... x карты яндекс... x Яндекс.Карты... x

Надежный | [https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_800\\_m\\_107209509](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_107209509)

Сервисы | Слушать Russian Clu... | Другие закладки

Производственное помещение, 800 м² 19 000 000 ₽ Мизль 8 916 333-79-74 Написать сообщение



Площадь: 800 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, московцевкая [Посмотреть карту](#)

Производственная площадка с собственными ж/д путями огороженная железобетонным забором с воротами для проезда авто- и железнодорожного транспорта. Возможен прием и отправление грузов ж/д транспортом. На площадке расположены здания: материальный склад 242 кв. м, раздаточная 101 кв. м, склад ГСМ 155 кв. м (5 цс x 25 т), мастерская по ремонту путевой техники 300 кв. м. Площадка оборудована автономной котельной на дизельном топливе. Электрические мощности 25 кВт, горячее и холодное водоснабжение, канализация.

[В](#) [О](#) [f](#) [+](#) [t](#) [@](#) [v](#)


Пожаловаться

Похожие объявления

**Солярис Ваш.**

Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Торопитесь.

hyundai-dmitrovka.ru



Реклама

**Аренда помещения**

sklad-52.ru

Аренда склада, производства и офис в Н.Н. от собственника от 70 руб. за м. 1500 м/2 1850 м/2 4300 м/2 12500 м/2

Адрес и телефон Нижний Новгород

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_800\\_m\\_107209509](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_107209509)  
0


113) Входящие - П x Коммерческая нел... x Производственно... x Предприятие, про... x Производственно... x карты яндекс - По... x Яндекс.Карты - П x

Надежный | [https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_400\\_m\\_912878603](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_400_m_912878603)

Сервисы | Слушать Russian Clu... | Другие закладки

Производственно-складское помещение, 400 м² 60 000 ₽ в месяц Без залога

№ 912878603, размещено 22 июля в 11:28 859 (+7)



8 926 596-51-75

Написать сообщение

Агентство  
Дмитрий  
Подтвержден  
На Avito с сентября 2016


Адрес  
Московская область, Воскресенск, ул Промплощадка, 20

**Своя Квартира за 18617 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%**

Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_400\\_m\\_912878603](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_400_m_912878603)

Производственно-складское помещение, ... 60 000 ₽ в месяц    Дмитрий    8 926 596-51-75    Написать сообщение



Площадь: 400 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Промплощадка, 20  
[Посмотреть карту](#)

Сдается производственно-складское помещение. Общая площадь 400 кв.м, потолок 8 м. Помещение располагается по адресу : Московская обл.,г.Воскресенск, ул. Промплощадка, д.20 Территория охраняется круглосуточно. Есть пункт охраны. Территория огорожена забором. Есть видеонаблюдение по периметру. Электричество 400 кВт. Вода скважина, канализация. Помещение разделено на производственную зону, складскую зону и офисные помещения. Есть подъездные пути для фур.

[В](#)
[o](#)
[f](#)
[G+](#)
[t](#)
[e](#)
[r](#)

[Пожаловаться](#)

**18617 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%**

Метро Прохшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!


a101.ru [>](#)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_400\\_m\\_912878603](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_400_m_912878603)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_620\\_m\\_878166615](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_620_m_878166615)

Производственно-складское помещение, 620 м²    40 000 ₽ в месяц    Без залога

№ 878166615, размещено 16 июня в 16:24    808 (+4)



Avito

8 916 333-79-74

[Написать сообщение](#)

Агентство  
**МИЗЛЬ "Офис Воскресенский"**  
 Подтвержден   
 На Avito с сентября 2013

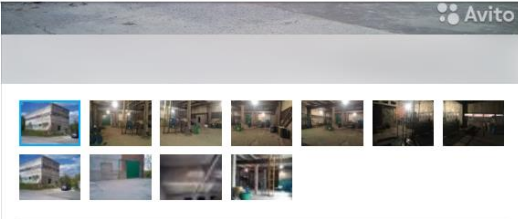
Контактное лицо  
 Татьяна Николаевна

Адрес  
 Московская область, Воскресенск,  
 Московская 34

Реклама  
**Аренда/продажа склада, цеха**  
 gametrpark.ru  
 Аренда 40р/м2. Площади от 100 м2. Звоните!  
[Местоположение](#)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_620\\_m\\_878166615](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_620_m_878166615)

Производственно-складское помещение, ... 40 000 Р в месяц Татьяна Николаевна 8 916 333-79-74 Написать сообщение



Площадь: 620 м²  
 Адрес: Московская область, Воскресенск, Московская 34 [Посмотреть карту](#)

Сдам производственно-складское помещение. Общая площадь по 2-м этажам 622 м2. Территория 0,17 га. Эл. мощности 40 кВт. Все коммуникации по границе. Производственные ворота. Зона разгрузки/погрузки. Высота потолков 4,5 м. Арендаторам без комиссии!!!

Похожие объявления

Реклама

**Аренда/продажа склада цеха**

gamerpark.ru

Аренда 40р/м2. Площади от 100 м2. Звоните!


Местоположение  
Инфраструктура  
Преимущества  
Объекты  
Адрес и телефон

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_620\\_m\\_878166615](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_620_m_878166615)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1800\\_m\\_826157132](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_826157132)

Производственное помещение, 1800 М² 16 000 000 Р

№ 826157132, размещено 13 июня в 13:27 1162 (+4)



8 916 333-79-74  
 Написать сообщение

Агентство  
 МИЭЛЬ "Офис Воскресенский"  
 Подтвержден  
 На Avito с сентября 2013

Контактное лицо  
 Татьяна Николаевна

Адрес  
 Московская область, Воскресенск, ул Заводская, 1



Реклама

**Дом для постоянного проживания!**

finhouse52.ru

Построим для вас дом по финской технологии! Выбери проект и получи смету!

Производственное помещение, 1800 м² 16 000 000 Р Татьяна Николаевна 8 916 333-79-74 Написать сообщение

Площадь: 1800 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Заводская, 1  
[Посмотреть карту](#)

Продается производственное помещение 1800 кв. м. Отопление, водопровод, канализация. Возможность подключения дополнительных мощностей (до 3 МВт). Есть выделенные помещения с условиями для проживания рабочих. Можно купить с административным зданием 250,6 кв. м. с хорошим ремонтом (кабинеты, баня). Рядом ж/д.

Поделиться

Пожалуйста, выберите объявление



Реклама  
**Дом для постоянного проживания!**  
 finhouse52.ru  
 Построим для вас дом по финской технологии! Выбери проект и получи смету!  
 Адрес и телефон Нижний Новгород

Жилой квартал Центр-Сити - Квартиры в ЦАО от 6.1 млн Р  
 Небоскребы в ЦАО. Квартиры с высококачественной отделкой!  
 Возможен Trade-In.  
 ccity.ru

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1800\\_m\\_82615713](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_82615713)  
 2

Воскресенск, ПСН от 450 м² - 600 м² Цена не указана Без залога

№ 799683722, размещено 13 июня в 11:07 676 (+5)

8 985 114-29-87

Написать сообщение

Агентство  
 ПАО Ростелеком  
 Подтвержден  
 На Avito с декабря 2014

Контактное лицо  
 Надежда

Адрес  
 Московская область, Воскресенск,  
 Московская обл., г. Воскресенск, ул.  
 Комсомольская

Квартиры в ЖК Орехово-Борисово - в 5

Воскресенск, ПСН от 450 м² - 600 м² Цена не указана Надежда 8 985 114-29-87 Написать сообщение

Площадь: 450 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, Московская обл., г. Воскресенск, ул. Комсомольская [Посмотреть карту](#)

Сдаются в аренду на длительный срок помещения свободного назначения, расположенные по адресу Московская область, г. Воскресенск, ул. Комсомольская (фото1,2)

1) ПСН общей площадью 473.1 м², расположенные на 2 этаже (весь второй этаж)  
(109,5 м² + 12,4 м² + 25,2 м² + 12,2 м² + 12,4 м² + 25,4 м² + 12,2 м² + 25,4 м² + 54,2 м² + 8,8 м² + 26,5 м² + 83,5 м² + 34,8 м² + 11,3 м² + 19,3 м² )

2) ПСН общей площадью 452,8 м², расположенное на 3 этаже  
(10,6 м² + 8,6 м² + 17,1 м² + 12,5 м² + 55,0 м² + 73,5 м² + 183,8 м² + 25,7 м² + 12,7 м² + 42,0 м² + 11,3 м²)

Возможна сдача в аренду как нескольких помещений сразу, так и по отдельности. Подойдет для использования под различные виды деятельности.

Так же имеются свободные помещения, расположенные по адресу г. Воскресенск, ул. Советская, д. 6а (фото3)

1) Помещение площадью 50,1 м², расположенное на 1 этаже.  
2) ПСН, расположенное на 3 этаже общей площадью 600,9 м²

Помещение свободного назначения на 2 этаже здания, расположенного по адресу Московская обл., г. Воскресенск, ул. Зелинского, д. 24, площадью 551,70

Воскресенск, ПСН от 450 м² - 600 м² Цена не указана Надежда 8 985 114-29-87 Написать сообщение

этаж)  
(109,5 м² + 12,4 м² + 25,2 м² + 12,2 м² + 12,4 м² + 25,4 м² + 12,2 м² + 25,4 м² + 54,2 м² + 8,8 м² + 26,5 м² + 83,5 м² + 34,8 м² + 11,3 м² + 19,3 м² )

2) ПСН общей площадью 452,8 м², расположенное на 3 этаже  
(10,6 м² + 8,6 м² + 17,1 м² + 12,5 м² + 55,0 м² + 73,5 м² + 183,8 м² + 25,7 м² + 12,7 м² + 42,0 м² + 11,3 м²)

Возможна сдача в аренду как нескольких помещений сразу, так и по отдельности. Подойдет для использования под различные виды деятельности.

Так же имеются свободные помещения, расположенные по адресу г. Воскресенск, ул. Советская, д. 6а (фото3)

1) Помещение площадью 50,1 м², расположенное на 1 этаже.  
2) ПСН, расположенное на 3 этаже общей площадью 600,9 м²

Помещение свободного назначения на 2 этаже здания, расположенного по адресу Московская обл., г. Воскресенск, ул. Зелинского, д. 24, площадью 551,70 м² (фото4,5)

Без посредников. Здание находится в собственности ПАО «Ростелеком».

Есть и другие предложения по Московской области.

Все подробности по телефону!

Звонки принимаются в будние дни с 9:00 до 18:00

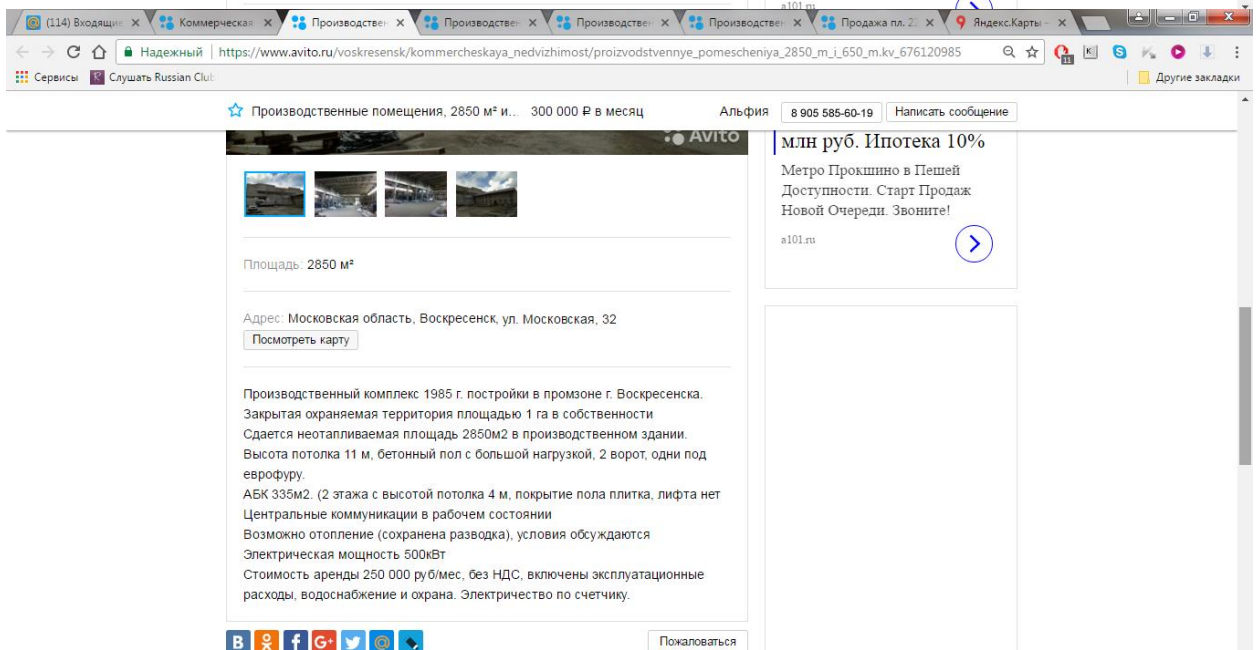
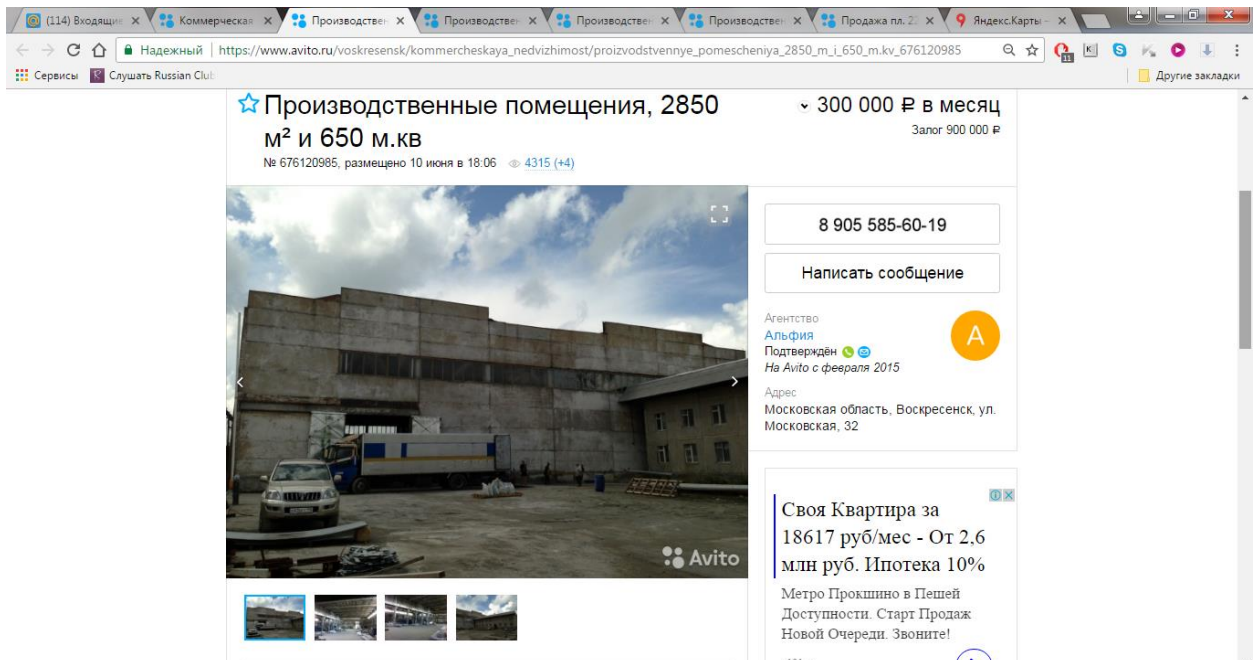
[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/voskresensk\\_psn\\_ot\\_450\\_m\\_-\\_600\\_m\\_799683722](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/voskresensk_psn_ot_450_m_-_600_m_799683722)






[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennye\\_pomescheniya\\_2850\\_m\\_i\\_650\\_m\\_kv\\_676120985](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_2850_m_i_650_m_kv_676120985)

Сервисы Слушать Russian Club

Все объявления в Воскресенск / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Назад Следующее →

★ Производственное помещение, 650 м<sup>2</sup> 80 000 Р в месяц  
 № 614791610, размещено 7 июня в 10:19 ⓕ 656 (+8) Без залога



8 925 448-54-77

Написать сообщение

Арендодатель  
 Алексей  
 Подтвержден На Авито с июля 2015

Адрес  
 Московская область, Воскресенск, ул. Благодатная д.25


200 р/день и Солярис Ваш.

Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Торопитесь.

Сервисы Слушать Russian Club

Производственное помещение, 650 м<sup>2</sup> 80 000 Р в месяц

Алексей 8 925 448-54-77 Написать сообщение



Площадь: 650 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул. Благодатная д.25  
 Посмотреть карту

Отдельно стоящее здание с пандусом, площадью 650м2. Подъезд для грузовых автомобилей. Отопление. Охрана

Пожаловаться

Похожие объявления

200 р/день и Солярис Ваш.

Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Торопитесь.

hyundai-dmitrovka.ru

Реклама

**Земельные участки от собственника**

nnkvadrat.ru/Наши-участки-земли

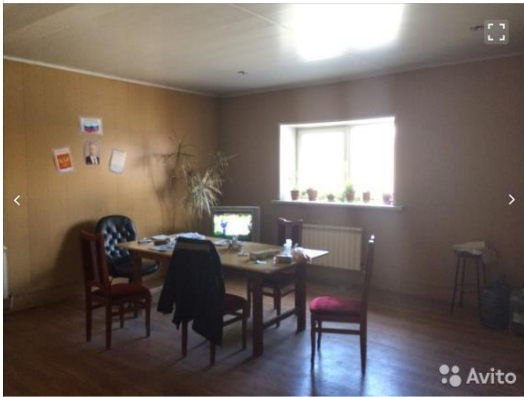
Новинка! Цена от 15000 руб./сотку. Вся инфраструктура. Участки от 10 соток.

Дерева Орешкино  
 Все направления  
 Кредитный калькулятор  
 Адрес и телефон  
 Нижний Новгород

https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_650\_m\_614791610

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_ploschadka\\_1036\\_m\\_1062994389](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_1036_m_1062994389)

**Производственная площадка 1036 м²** 10 500 000 ₽  
 № 1062994389, размещено 7 июня в 10:26 (167 (+6))



8 916 333-79-74  
 Написать сообщение

Агентство  
**МИЭЛЬ "Офис Воскресенский"**  
 Подтвержден  
 На Avito с сентября 2013

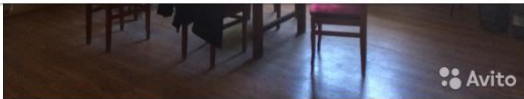
Контактное лицо  
**Татьяна Николаевна**

Адрес  
 Московская область, Воскресенск,  
 Московская 34

**Жилой квартал Центр-Сити - Квартыры в ЦАО от 6,1 млн ₽**  
 Небоскребы в ЦАО. Квартыры с

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_ploschadka\\_1036\\_m\\_1062994389](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_1036_m_1062994389)

**Производственная площадка 1036 м²** 10 500 000 ₽ Татьяна Николаевна 8 916 333-79-74 Написать сообщение



**Жилой квартал Центр-Сити - Квартыры в ЦАО от 6,1 млн ₽**  
 Небоскребы в ЦАО. Квартыры с высококачественной отделкой! Возможен Trade-In.  
 eesty.ru

**Реклама**  
**Коттеджный поселок Новая Рига**  
 cottage-eco.ru/дома-на-Новой-Риге  
 Участки от 190 000 рублей! Дом вашей мечты! Рядом лес и озеро. Звоните!  
 Финские дома Прайс-лист  
 Расположение Фотогалерея  
 Адрес и телефон

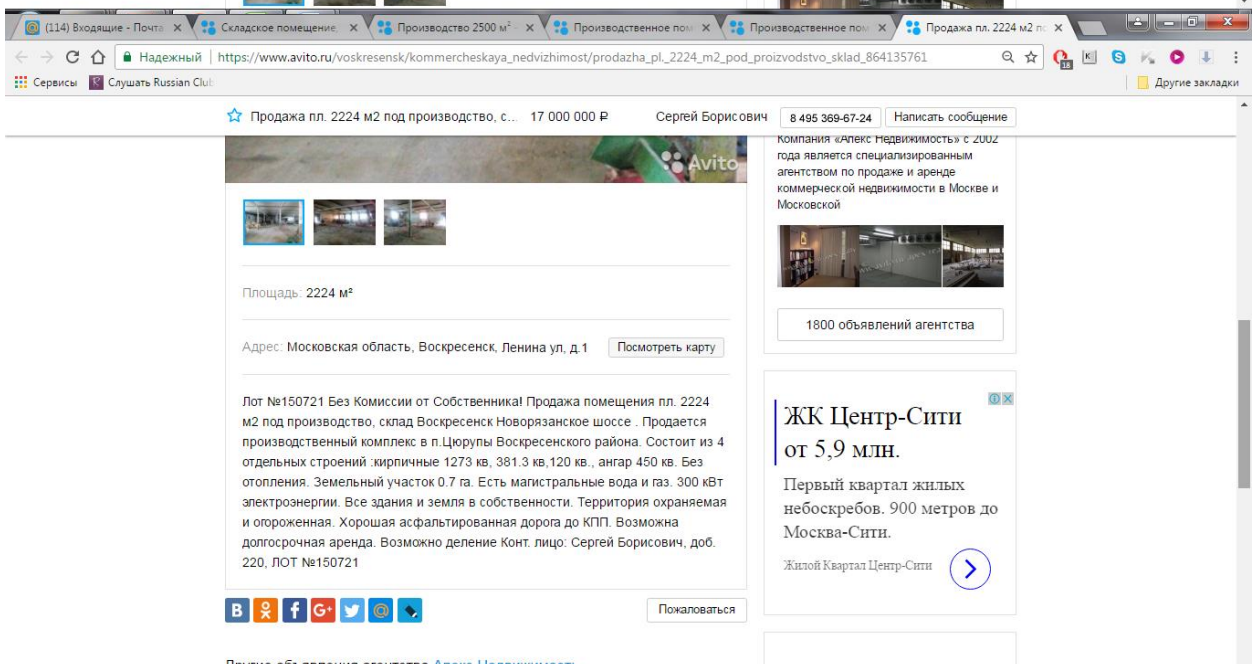
Площадь: 1036 м²  
 Адрес: Московская область, Воскресенск, Московская 34 [Посмотреть карту](#)

Продается производственная база. Земельный участок 0,53 га, огороженная, забетонированная площадка, Производственное помещение, 1036 кв.м. отапливаемое, есть офисные помещения. На территории отапливаемые гаражи. Электричество 160 квт., скважина, септик. Хорошие подъездные пути. На территории находится действующий бетонный узел (аренда). Можно купить как с бетонным узлом (цена договорная) так без него

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [e](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_ploschadka\\_1036\\_m\\_1062994389](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_1036_m_1062994389)



[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pl\\_2224\\_m2\\_pod\\_proizvodstvo\\_sklad\\_864135761](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2224_m2_pod_proizvodstvo_sklad_864135761)

[\(113\) Входящие - Почта](#) | [Складское помещение](#) | [Производство 2500 м²](#) | [Производственное пом](#) | [Производственное пом](#)


[Надежный](#) | [https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_873805532](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_873805532)

Сервисы | [Слушать Russian Club](#)

---

**Производственное помещение** 25 000 000 ₽

№ 873805532, размещено 6 июня в 14:00 592 (+5)




8 916 333-79-74

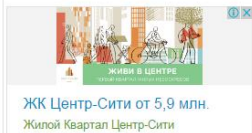
Написать сообщение

Агентство  
**МИЭЛЬ "Офис Воскресенский"**  
 Подтвержден ✔  
 На Avito с сентября 2013

Контактное лицо  
**Татьяна Николаевна**

Адрес  
 Московская область, Воскресенск,  
 Заводская 4





**ЖК Центр-Сити от 5,9 млн.**  
 Жилой Квартал Центр-Сити


[\(113\) Входящие - Почта](#) | [Складское помещение](#) | [Производство 2500 м²](#) | [Производственное пом](#) | [Производственное пом](#)


[Надежный](#) | [https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_873805532](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_873805532)

Сервисы | [Слушать Russian Club](#)

---

Производственное помещение 25 000 000 ₽
Татьяна Николаевна 8 916 333-79-74 Написать сообщение





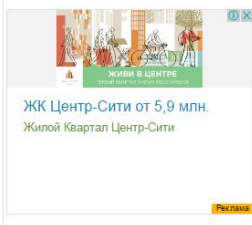
Площадь: 6323 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, Заводская 4 [Посмотреть карту](#)

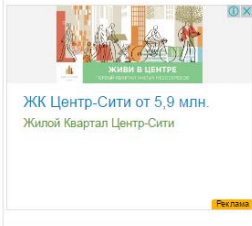
Продается производственно-складское, помещение в г. Воскресенск. Общая площадь производственно-складского корпуса с АБК (Административно-Бытовой Корпус) составляет 845,9 м2, Общая с зем. уч. 6323 м2. Имеется Ж/Д тупик. Площадь участка огорожена ж/б забором, имеется охрана. Объект недвижимости: 3-х этажное здание АБК с произв-склад, корпусами. - стены кирпичные; крыша - мягкая; полы - монолитные; окна - двойные створные. Все помещения отапливаются, водопровод, канализация централизованные. Электричество 300 квт. (возможно увеличение). Высота потолка 6 метров.

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)



**ЖК Центр-Сити от 5,9 млн.**  
 Жилой Квартал Центр-Сити




**ЖК Центр-Сити от 5,9 млн.**  
 Жилой Квартал Центр-Сити

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_873805532](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_873805532)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimos/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_6291\\_m\\_667117760](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_6291_m_667117760)

**Производственное помещение, 6291 М<sup>2</sup>**
43 000 000 Р

№ 667117760, размещено 30 мая в 17:56 2627 (+4)



8 963 782-41-12  
Написать сообщение

Агентство  
 частное лицо  
 Подтвержден ✔  
 На Avito с августа 2012


Контактное лицо  
**Сергей**

Адрес  
 Московская область, Воскресенск, московская ул, 43а

Реклама  
**Коттеджный поселок Новая Рига**  
 cottage-eco.ru/дома-на-Новой-Риге  
 Участки от 190 000 рублей! Дом вашей мечты!

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimos/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_6291\\_m\\_667117760](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_6291_m_667117760)

**Производственное помещение, 6291 м<sup>2</sup> 43 000 000 Р**
Сергей 8 963 782-41-12 Написать сообщение



Площадь: 6291 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Московская область, Воскресенск, московская ул, 43а  
[Посмотреть карту](#)

Продаётся производственно-складской комплекс в г. Воскресенск, ул. Московская, 43а, общей площадью 6 291м2 от СОБСТВЕННИКА. Из них несколько цехов площадью около 4 500м2 с высотой потолков 12м2 и въездными воротами высотой 4м, остальные 1 800м2 различные офисно-складские помещения, 1, 3418Га земли. На всё есть свидетельства о собственности. Огороженная охраняемая территория. На территории есть парковка. Подведённая электрическая мощность до 1,3 МВт! На данный момент часть производственных площадей сдано в аренду, поэтому можно рассматривать и как действующий бизнес.

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimos/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_6291\\_m\\_667117760](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_6291_m_667117760)

0

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_2500\\_m\\_768913256](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2500_m_768913256)

**Производство 2500 м<sup>2</sup>**  
 № 768913256, размещено 1 июня в 10:43 • 1300 (+5)

150 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>  
 Без залога

8 916 333-79-74  
 Написать сообщение

Агентство  
**МИЭЛЬ "Офис Воскресенский"**  
 Подтвержден  
 На Avito с сентября 2013

Контактное лицо  
**Татьяна Николаевна**  
 Адрес  
 Московская область, Воскресенск, Промплощадка

Реклама  
**Коттеджи в КП Анкудиновка**  
 анкудиновка рф  
 Коттедж 115 м<sup>2</sup> + участок =  
 3 950 000 р. Все коммуникации 2 км от  
 города.  
[О поселке](#) [Карта поселка](#) [Коттеджи](#)  
[Контакты](#)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_2500\\_m\\_768913256](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2500_m_768913256)

Производство 2500 м<sup>2</sup> 150 ₺ в месяц за м<sup>2</sup> Татьяна Николаевна 8 916 333-79-74 Написать сообщение

Площадь: 2500 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Московская область, Воскресенск, Промплощадка [Посмотреть карту](#)

Сдам теплое производственно-складское помещение в аренду площадью 2500 м<sup>2</sup>, высота потолка 6(м), 2-е кранбалки 3(т), мощность 800 кВт, центральное водоснабжение и водоотведение. Огороженная, охраняемая территория, хорошие подъездные пути, открытая площадка для стоянки авт и т.д. Арендаторам без комиссии.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [e](#) [v](#)


[Пожаловаться](#)

Реклама  
**Коттеджи в КП Анкудиновка**  
 анкудиновка рф  
 Коттедж 115 м<sup>2</sup> + участок =  
 3 950 000 р. Все коммуникации 2 км от  
 города.  
[О поселке](#) [Карта поселка](#) [Коттеджи](#)  
[Контакты](#)

**Офисы В+ в БЦ «Manhattan»**  
 STONE HEDGE

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_2500\\_m\\_768913256](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2500_m_768913256)

Складское помещение, 966 м<sup>2</sup> 80 000 Р в месяц  
 № 903336140, размещено 5 июня в 11:12 680 (+3) Залог 80 000 Р



8 926 596-51-75


Написать сообщение

Агентство  
 Дмитрий  
 Подтвержден  
 На Avito с сентября 2016

Адрес  
 Московская область, Воскресенск, ул Старая промплощадка

ЖК Центр-Сити от 5,9 млн.  
 Первый квартал жилых небоскребов. 900 метров до Москва-Сити.

Складское помещение, 966 м<sup>2</sup> 80 000 Р в месяц Дмитрий 8 926 596-51-75 Написать сообщение



Площадь: 966 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Старая промплощадка  
 Посмотреть карту

Сдается складское помещение по адресу :Московская область, г.Воскресенск, ул. Старая Промплощадка. (3 км от трассы А108, 10 км от федеральной трассы М5 Урал). Удобная транспортная доступность для фур. Удобный подъезд. Помещение располагается на охраняемой территории, есть пост охраны, кпп. Территория огорожена забором. Вся территория находится под круглосуточным видеонаблюдением. Электричество 400кВт, вода- скважина. Потолки 10 м. В непосредственной близости есть жд пути. Есть возможность погрузки/выгрузки с помощью погрузчика.

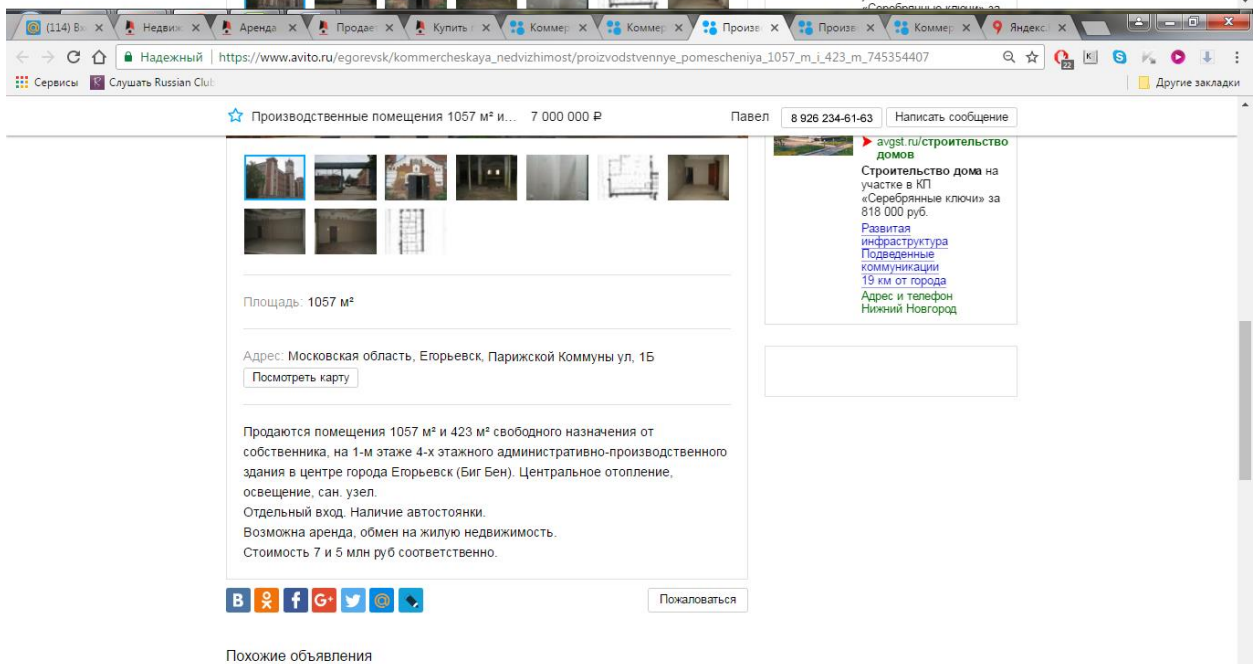
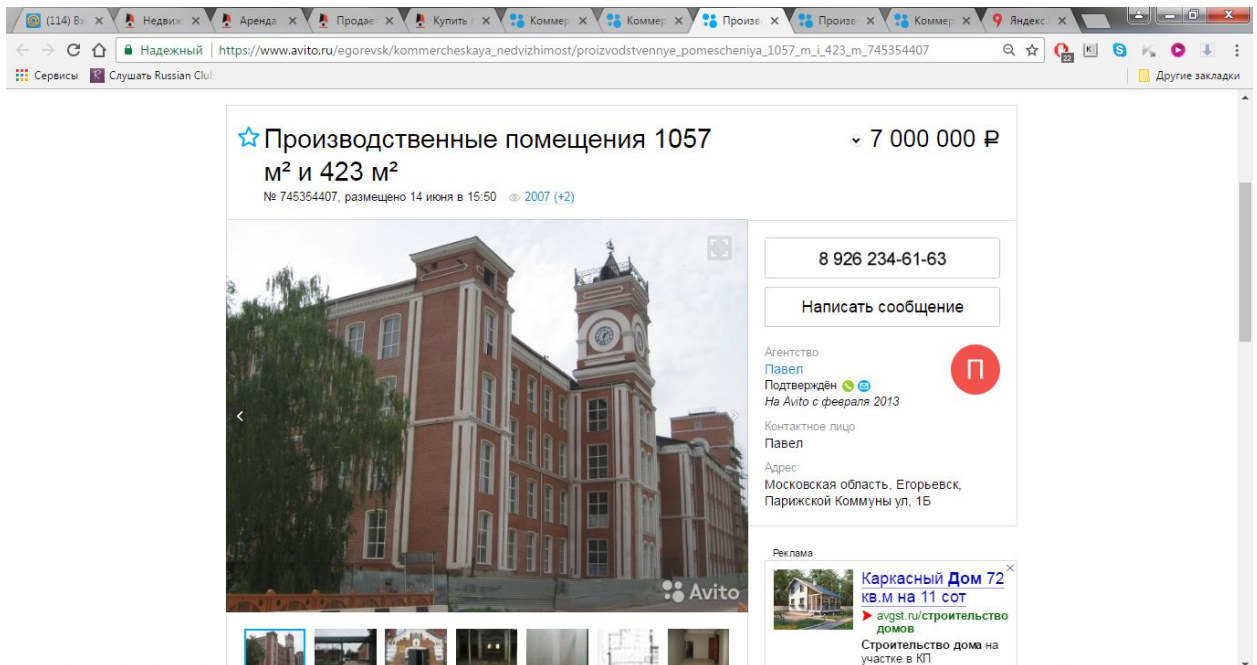
Пожаловаться

Москва-Сити.  
 Жилой Квартал Центр-Сити

Реклама  
**Строим здания быстро и надежно!**  
 kgr-russia.ru  
 Проектируем, изготавливаем и строим здания на металлокаркасе от 400 кв. м!  
 Более 120 реализ. проектов  
 15 лет опыта Быстрый монтаж  
 Адрес и телефон

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_966\\_m\\_903336140](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_966_m_903336140)





Похожие объявления  
[https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennye\\_pomescheniya\\_1057\\_m\\_i\\_423\\_m\\_745354407](https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_1057_m_i_423_m_745354407)

[https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_5000\\_m\\_1217967529](https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_1217967529)

**Производственное помещение, 5000 М<sup>2</sup>**
45 000 000 Р

№ 1217967529, размещено 5 июня в 15:12 (+4)

Площадь: 5000 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 15  
[Посмотреть карту](#)

Продажа производственных корпусов ткацкой фабрики  
 Центральные коммуникации электричество, отопление, водоснабжение.  
 Полы бетонные анти пыль, остекление стекло пакеты пластик, отопление- водоснабжение новое.

Агентство  
**МАКСИМ**  
 Подтвержден ✔  
 На Avito с марта 2014

Адрес  
 Московская область, Егорьевск, ул Парижской Коммуны, 15

8 925 502-52-07  
 Написать сообщение

Поделиться


Пожаловаться

[https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_5000\\_m\\_1217967529](https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_1217967529)

[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_4147\\_m\\_681450017](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4147_m_681450017)

**Производственное помещение, 4147 М<sup>2</sup>**
9 700 Р за м<sup>2</sup>

№ 681450017, размещено 4 июня в 19:21 (+4)



8 925 740-05-98  
 Написать сообщение


Продавец  
**Геннадий**  
 Подтвержден ✔  
 На Avito с июня 2015

Адрес  
 Московская область, Клин, Радищева 17а

Реклама  
**Аренда помещения**  
 sklad-52.ru  
 Аренда склада, производства и офис в Н.Н. от собственника от 70 руб. за м.  
 1500 м<sup>2</sup> 1850 м<sup>2</sup> 4300 м<sup>2</sup> 12500 м<sup>2</sup>  
 Адрес и телефон Нижний Новгород

Производственное помещение, 4147 м² 9 700 Р за м²

Геннадий 8 925 740-05-98 [Написать сообщение](#)




Площадь: 4147 м²

Адрес: Московская область, Клин, Радищева 17а [Посмотреть карту](#)

2-х этажный административно-производственный корпус. Раньше была лыжная фабрика, потом реконструирована под склад мебели. 2-й этаж АБК - офисный, помещения отдела учета. Вся остальная площадь - склад мебели. Полы ровные для использования штабелеров. Есть лифт/тельфер на 2 тонны. Территория огорожена 60 соток, земля в аренде у администрации района. Территория находится между дорогой, местным парком и склоном реки Сестра. На территории подстанция на 250кВт, КНС, кирпичный сарай. Есть пандус для загрузки фур.

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_4147\\_m\\_681450017](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4147_m_681450017)

Производственное помещение, 8700 м²

№ 1200876224, размещено 5 июня в 15:15 [638 \(+3\)](#)

100 Р в месяц за м²



Без залога [Купить в ипотеку](#)

8 962 917-32-92

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Зоя Алексеевна  
Подтвержден [✓](#)  
На Avito с июня 2014

Адрес  
Московская область, Клин,  
Ленинградское шоссе 88км





[\(116\) Входящие - Почта](#) x [Аренда коммерческой](#) x [Производственное пом](#) x

[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_8700\\_m\\_1200876224](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8700_m_1200876224)

Сервисы Mail.Ru Поиск в Интернете Другие закладки

Производственное помещение, 8700 м<sup>2</sup> 100 Р в месяц за м<sup>2</sup> Зоя Алексеевна 8 982 917-32-92 Написать сообщение



Площадь: 8700 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Клин, Ленинградское шоссе 88км


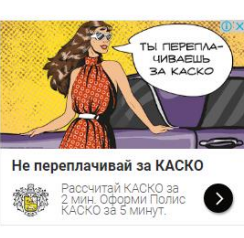
[Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду третий этаж производственного корпуса. Здание расположено в центре города на территории бывшего "Химволокно", в пятидесяти м. от Ленинградского шоссе. В 65км. от МКАД. В наличии все коммуникации: отопление, водопровод, канализация, эл. энергия необходимой мощности. Грузовой подъемник на 2 тонны, на 2 палетн.места. Количество грузовых подъемников - по желанию арендатора. Лифт пассажирский. Высота потолка - 7,2м. Шаг колонн - 6м\*12м. Аренда от собственника. Заключение долгосрочного договора. Может быть использовано как производственное помещение, складское, для фитнес клуба, скалодрома, пейнтбола и т.д.

[В](#)
[o](#)
[f](#)
[+](#)
[t](#)
[+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_8700\\_m\\_1200876224](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8700_m_1200876224)


[\(116\) Входящие - Почта](#) x [Аренда коммерческой](#) x [Производственное пом](#) x

[https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1600\\_m\\_651225353](https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_651225353)

Сервисы Mail.Ru Поиск в Интернете Другие закладки

Производственное помещение, 1600 м<sup>2</sup> 1 750 Р в год за м<sup>2</sup> Без залога

№ 651225353, размещено 5 июня в 15:05 479 (+3) [Купить в ипотеку](#)



[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
 ПСК "Комсомолец"  
 Подтвержден  
 На Avito с декабря 2013


Контактное лицо  
 Галина

Адрес:  
 Московская область, Егорьевск, ул. Профсоюзная, д.34

Нужно складское помещение? Жми!

[c-пп.ру](#)

8 905 765-09-91



[https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1600\\_m\\_651225353](https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_651225353)


Производственное помещение, 1600 м² 1 750 ₽ в год за м²


Адрес: Московская область, Егорьевск, ул. Профсоюзная, д.34  
[Посмотреть карту](#)

Литейный корпус I пролет  
 S -1623.2 кв. м.  
 1900 рублей за кв.м в год с НДС  
 Длина - 90,48 м.  
 Высота -13,25 м.  
 Ширина - 17,94 м.  
 Капитальное здание , шаг колонн 6м, внешние стены кирпичные. Фундамент свайный ж/б. Полы бетонные, обработанные бетон-контактом , нагрузка на пол 20тонн/кв. м.  
 В пролете имеется возможность установки г/п оборудования, до 10 тонн. В цехе установлены двое металлических утепленных ворот 4,5х4 м, одни ворота выполнены с пандусом под разгрузку еврофур. Система отопления – тепловентиляторы. В цехе смонтировано базовое освещение с установкой силовой сборки 400 кВт, с возможностью увеличения до 1 МВт . В цех заведен интернет и телефония. Подкрановые пути ж/б под эл/мостовой кран или кран балку г/п 10 тонн. Кровля – металлический профлист . К корпусу прилегают административно- хозяйственное 3-х этажное здание с сан-узлами и душевыми.  
 Перед цехом имеется площадка для разворота и стоянки фур. На предприятии имеется действующий железнодорожный тупик с адресом.

Галина 8 905 765-09-91 [Написать сообщение](#)

**Вывоз строительного мусора, ТБО**  
[musprom.com](https://musprom.com)





Не переплачивай за КАСКО

[https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1600\\_m\\_651225353](https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_651225353)

## 20 Приложение № 2. Копии документов, предоставленные Заказчиком



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 632575 , дата выдачи 24.01.2011

Дата выдачи:

"14" марта 2011 года

Документы-основания: \* Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный в  
простой письменной форме от 14.12.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН", ИНН:  
7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата гос.регистрации: 10.01.2002, наименование  
регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, 4-й Вятский  
переулок, д.18 корп.2, пом.8, к.12

Вид права: Собственность

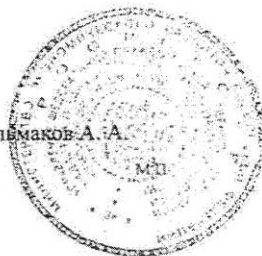
Объект права: Помещения в нежилом здании 1-го этажа № 1-25, 2-го этажа № 4-9, 3-го этажа №  
1-26, 4-го этажа № 1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв. м, адрес объекта:  
Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/032/2007-328

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"  
января 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-29/088/2010-225

Александров А. А.



(подпись)

50-АВН 634404

1

Российская Федерация  
Правительство Московской области

Государственное унитарное предприятие  
Московское областное Бюро технической инвентаризации  
Воскресенский филиал

**ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА  
(ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ)**

*НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ*

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. Воскресенск


Улица Заводская


№ здания (участка) 1

№ помещения 1 этаж: № 1 – 25  
2 этаж: № 1 – 9  
3 этаж: № 1 – 26  
4 этаж: № 1 – 19

Инвентарный номер	012:006 -11705– лит.В					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «28» марта 2007 г.

<b>СОГЛАСОВАНО</b>	
Открытое акционерное общество «Воскресенские Минеральные Удобрения»	
Представитель (должность) (Ф. И. О.)	
Генеральный директор ОАО «Воскресенские Минеральные Удобрения» В.С.Воробьев	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Воскресенский филиал ГУП МО Московское областное бюро технической инвентаризации	
Руководитель (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Директор Воскресенского филиала ГУП МО МОБТИ А. В. Шалаев	

3611517

## 1. Описание (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ страниц	Примечание
2	Общие сведения	3	
3	Ситуационная схема расположения зданий и сооружений ОАО «Воскресенские Минеральные Удобрения» (масштаб 1:10000)	4	
4	План расположения зданий и сооружений ОАО «Воскресенские Минеральные Удобрения» (масштаб 1:500)	5	
5	Полэтажный план нежилых помещений в нежилом здании (масштаб 1:200)	6,7,8,9	
6	Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании	10,11,12,13	
7	Запись о правообладателях	14	



## 2. Общие сведения

Нежилые помещения № 1 - 25 расположены на первом этаже, №1 - 9 на втором этаже, №1-26 на третьем этаже, №1 - 19 на четвертом этаже в нежилом здании на плане лит.В по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

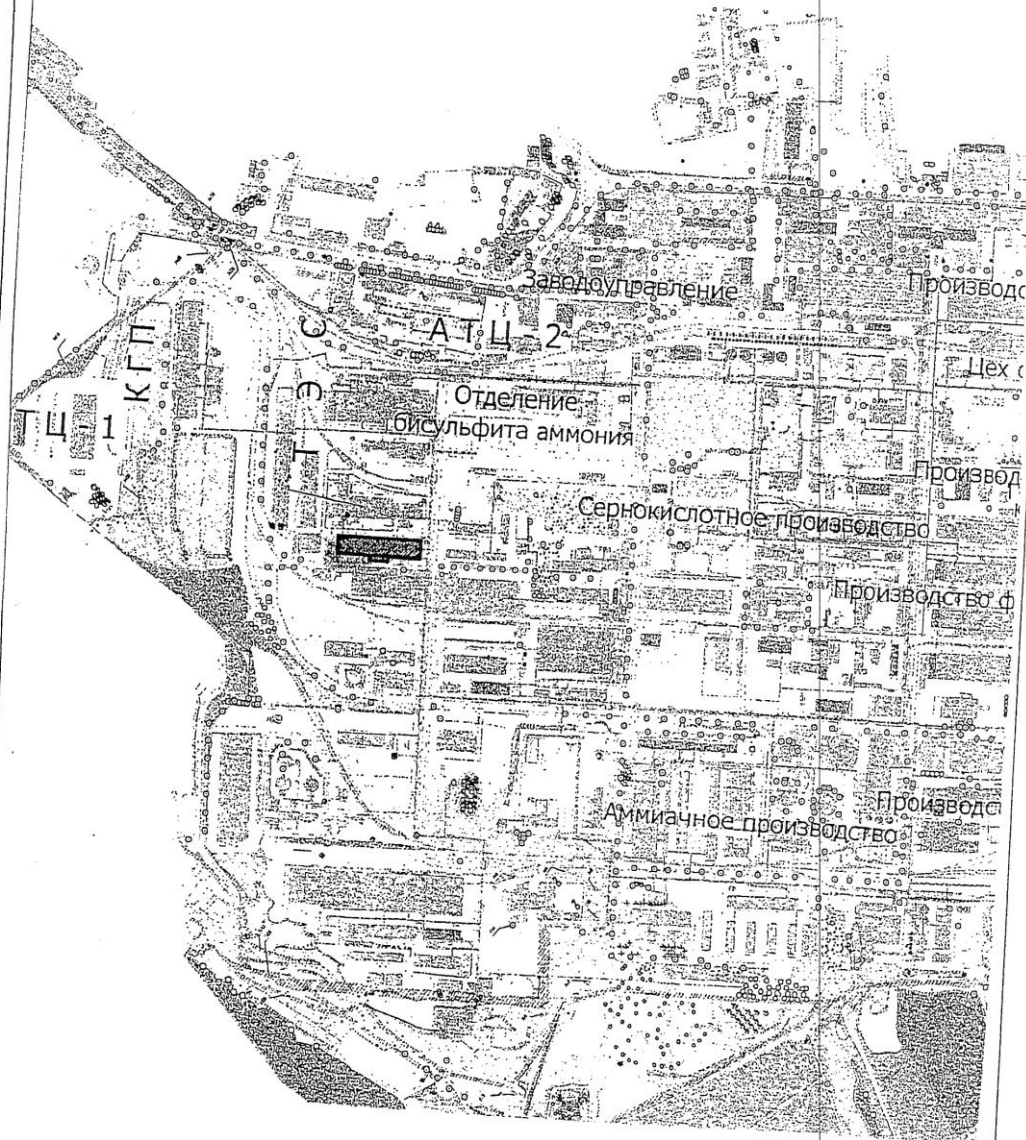
Общая площадь нежилых помещений составляет - 4123,3 м<sup>2</sup>  
*Конструктивные элементы лит. В* : Фундамент - ж/бетонный,  
стены - ж/бетонные панели, кирпичные; перекрытие - ж/бетонные плиты;  
крыша - мягкая.

Год ввода в эксплуатацию - 1990г. ✓ 1993г

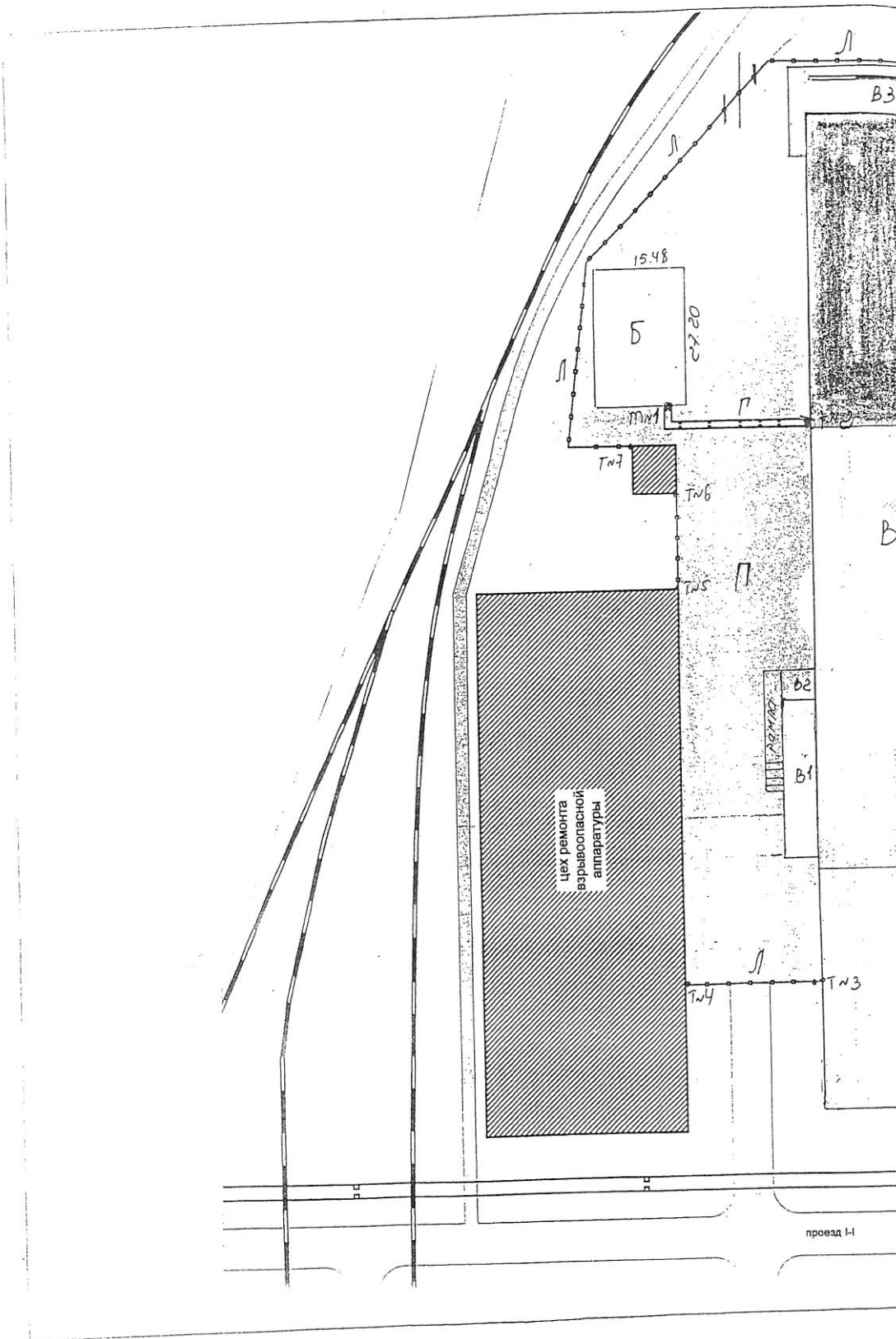
Инвентарный номер бух.учета - 001187

Остаточная стоимость на 01.01.2007г. - 966565,89 руб.

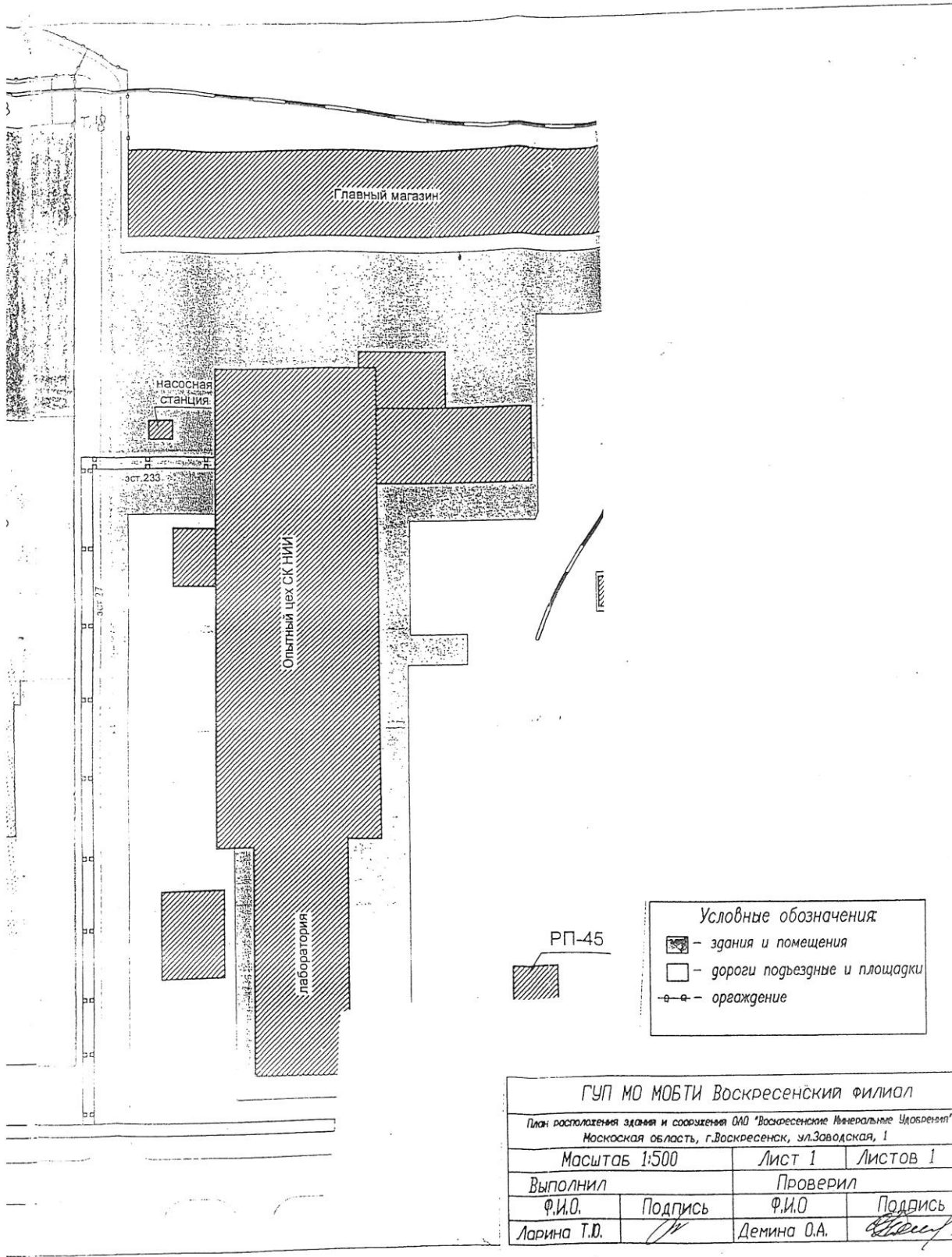
3. Ситуационная схема расположения зданий и сооружений  
ОАО "Воскресенские Минеральные Удобрения"  
(масштаб 1:10000)



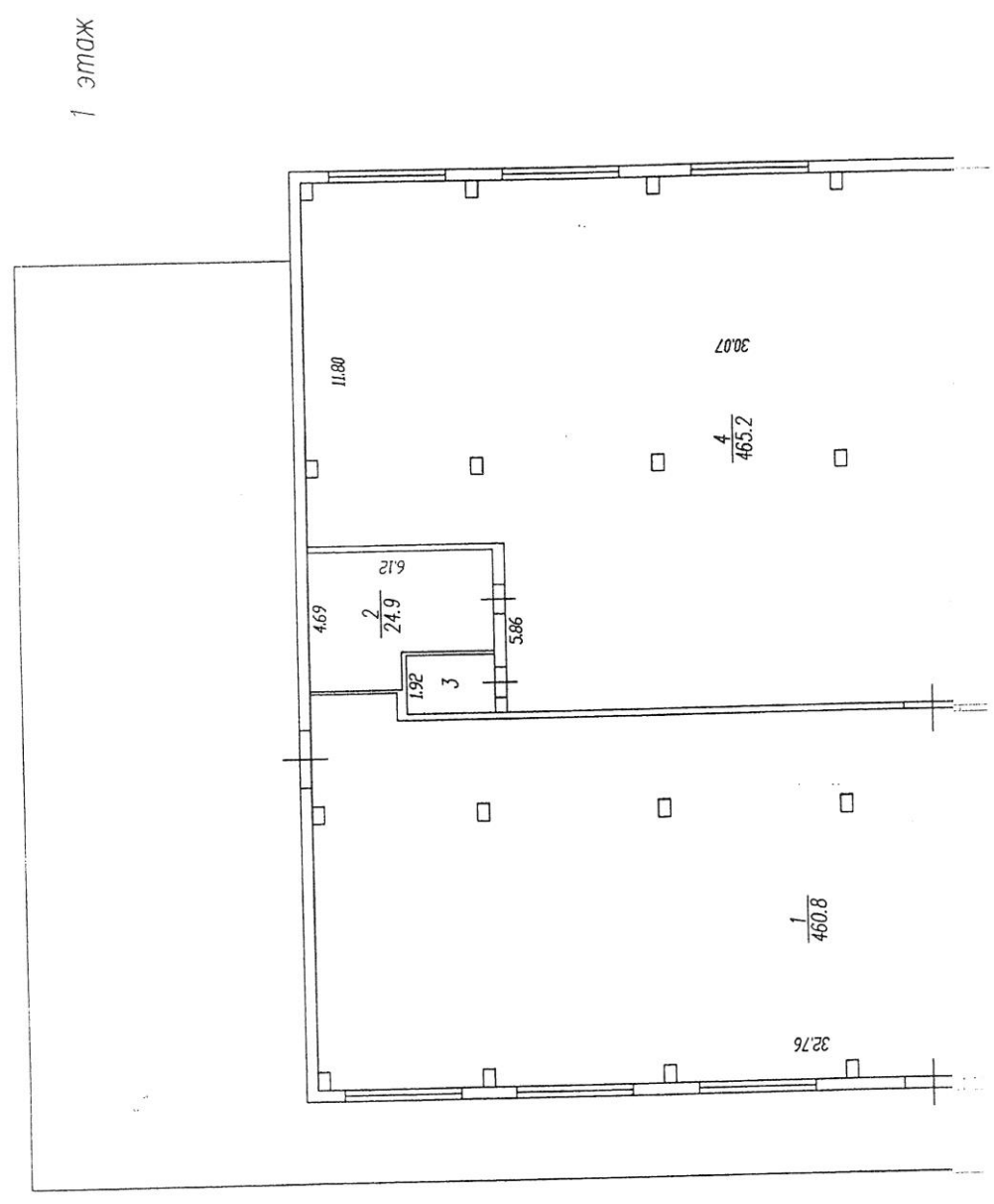
4. План расположения зданий и сооружений 0,

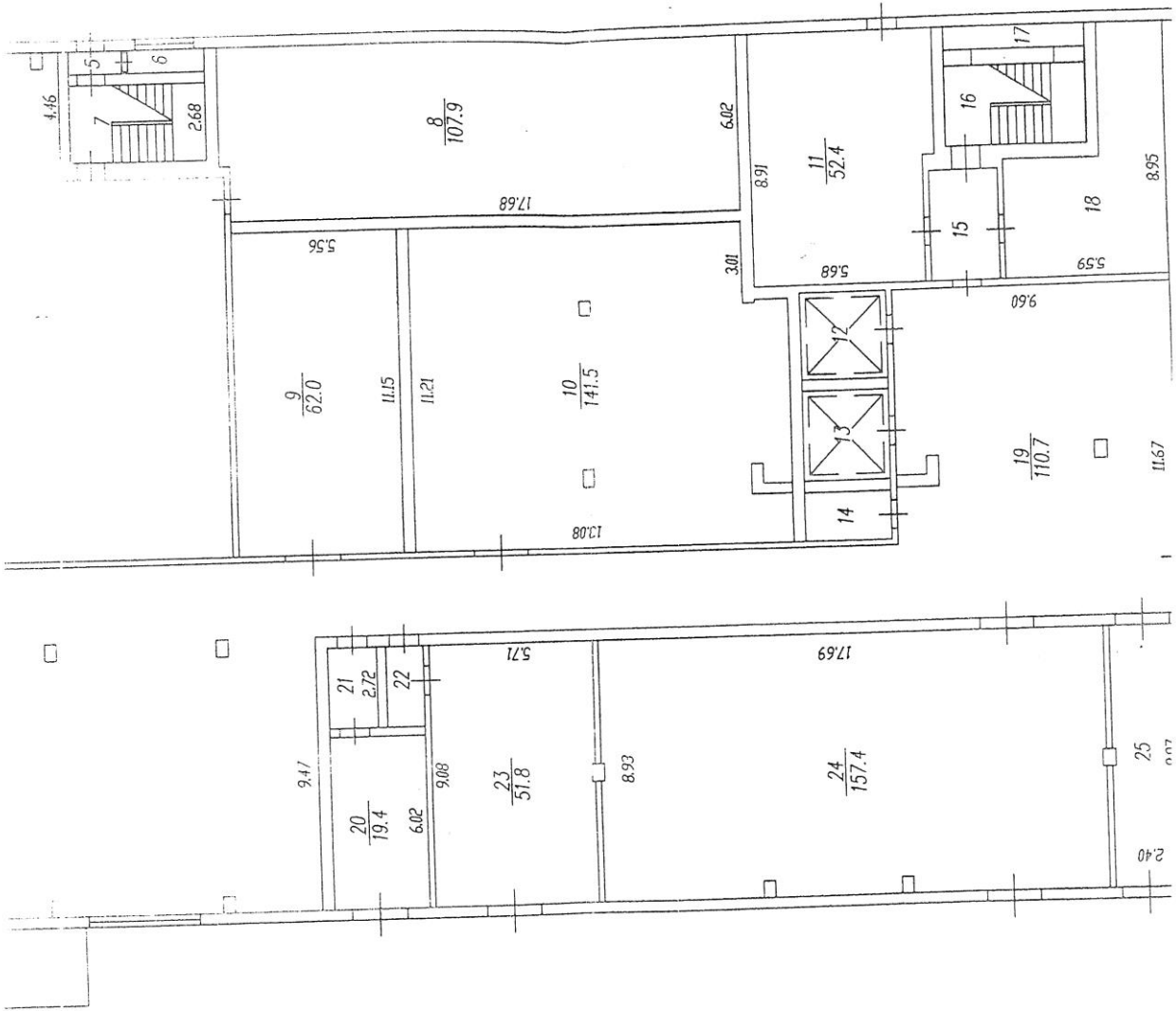


АО "Воскресенские Минеральные Удобрения" (масштаб 1:500)



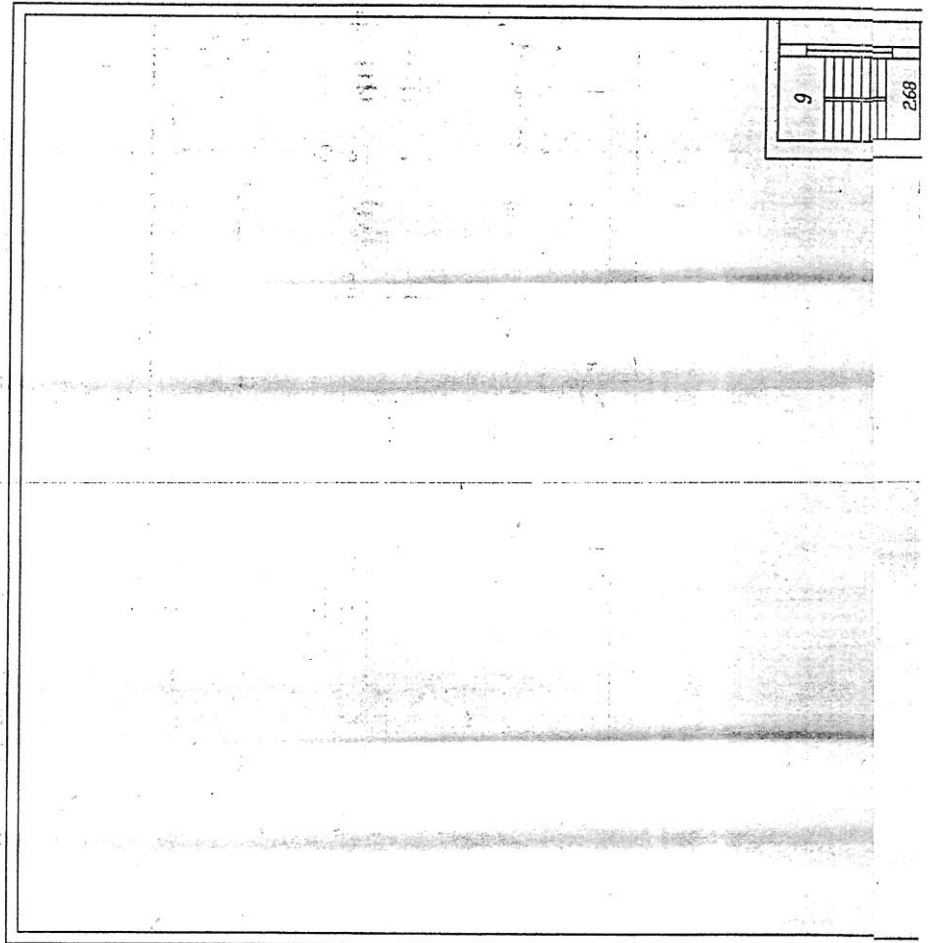
5. поэтажный план нежилых помещений в нежилом здании (масштаб 1:200)



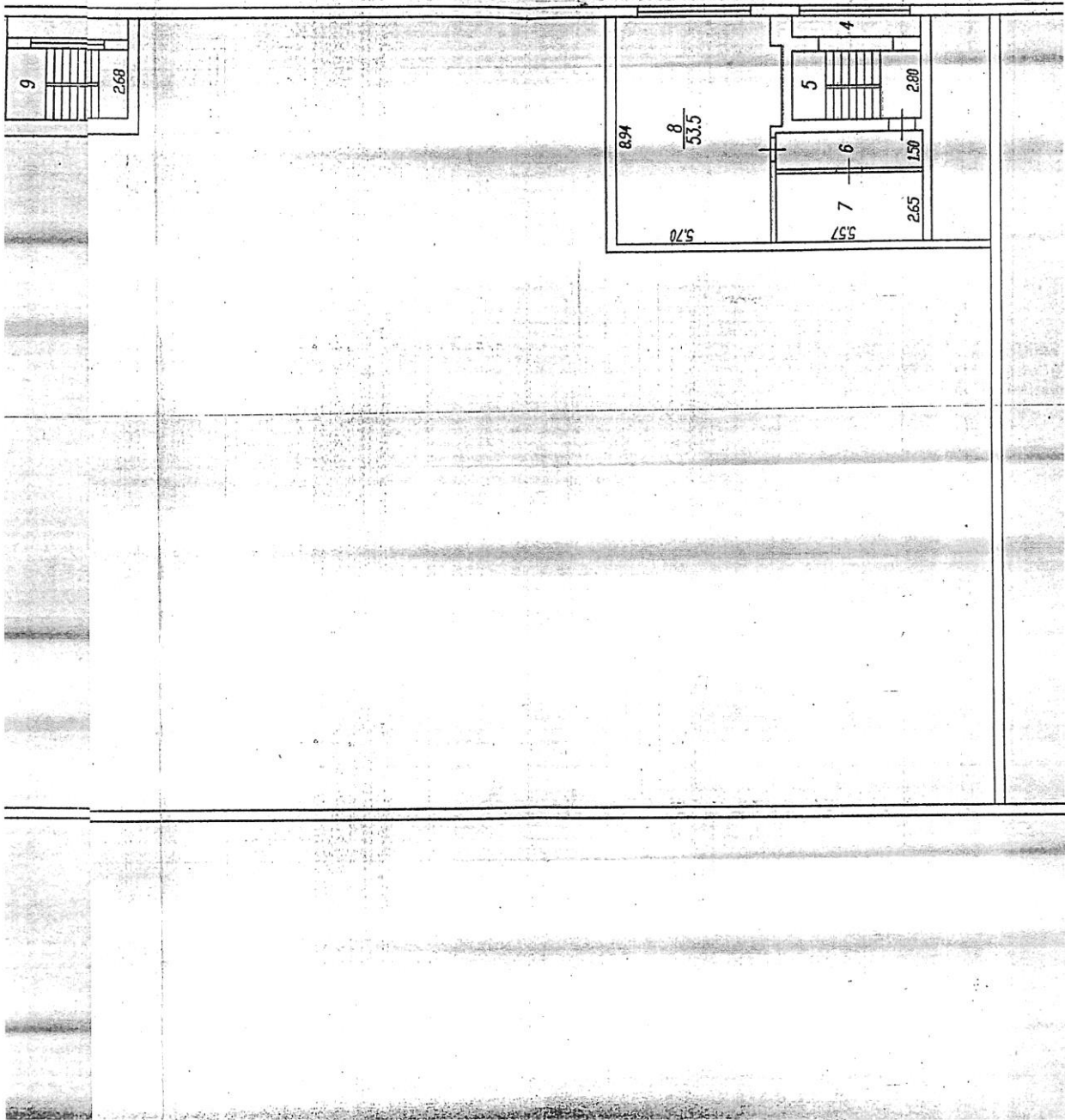


5. поэтажный план нежилых помещений в нежилом здании (масштаб 1:200)

2 этаж



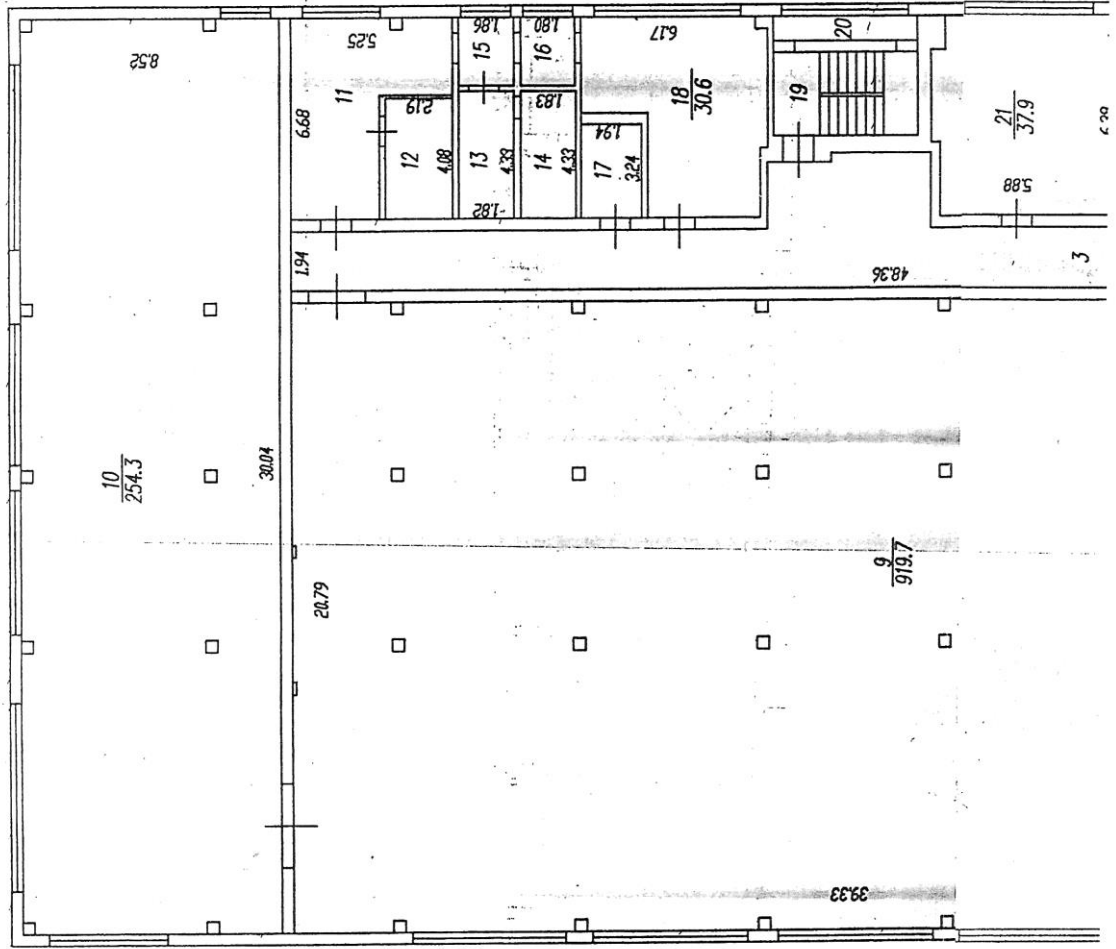
num. B

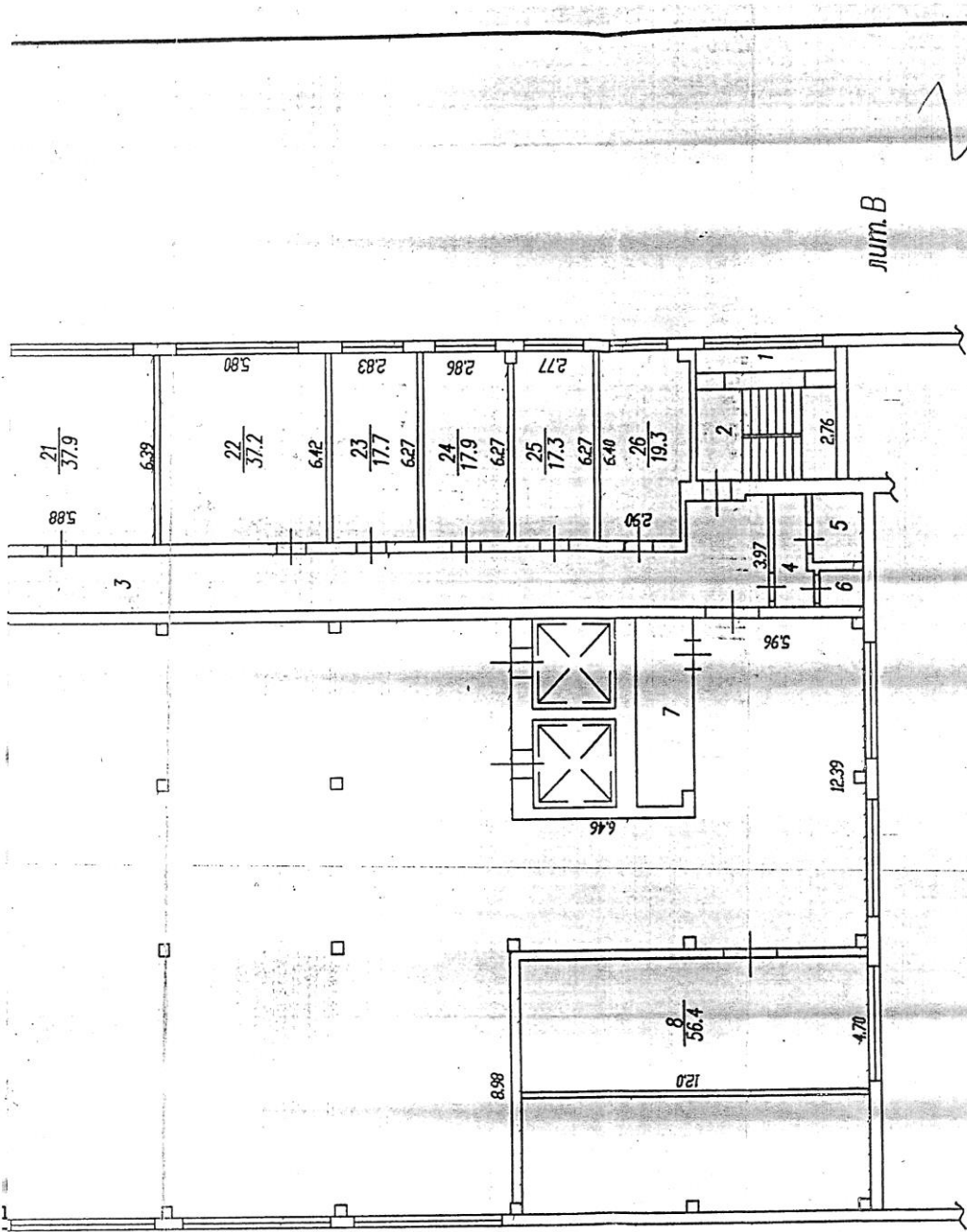




5.110этажный план нежилых помещений в нежилом здании (масштаб 1:200)

3 этаж



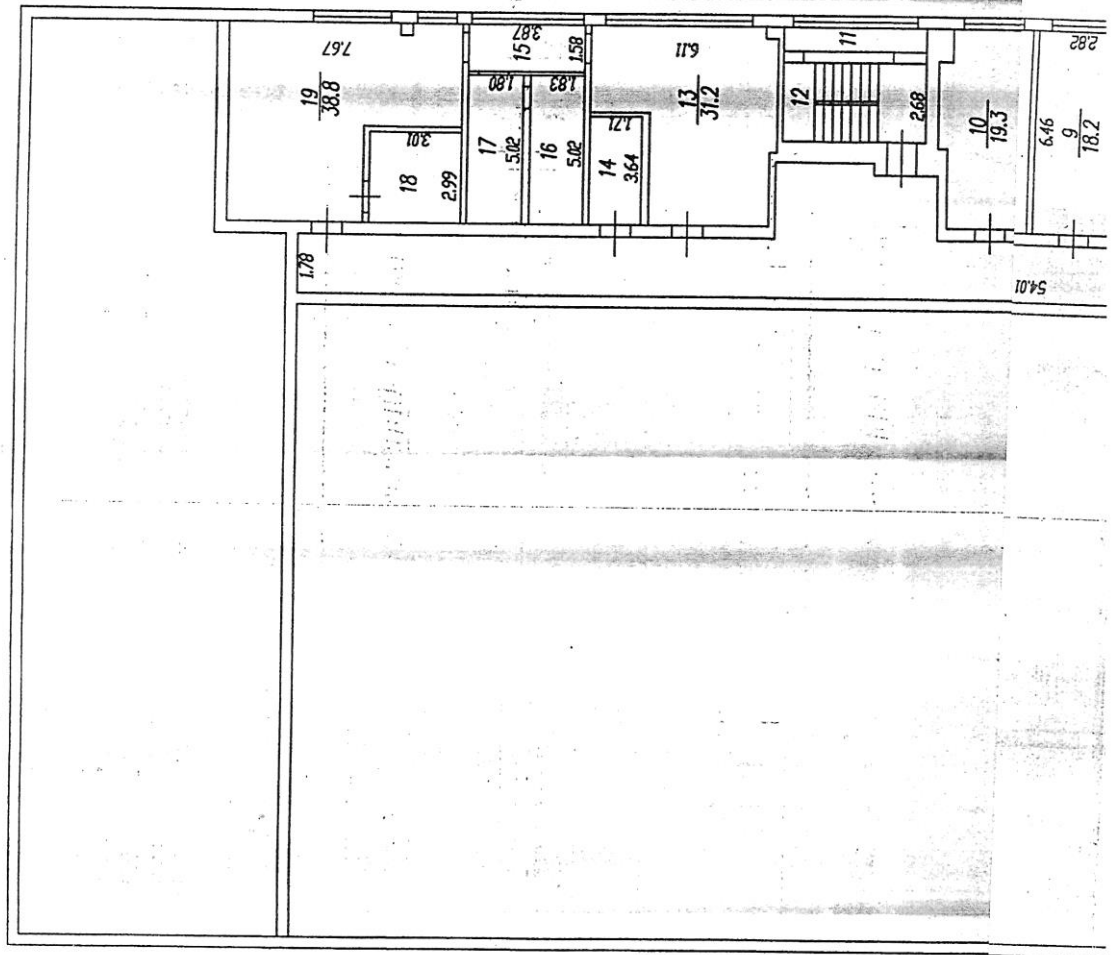


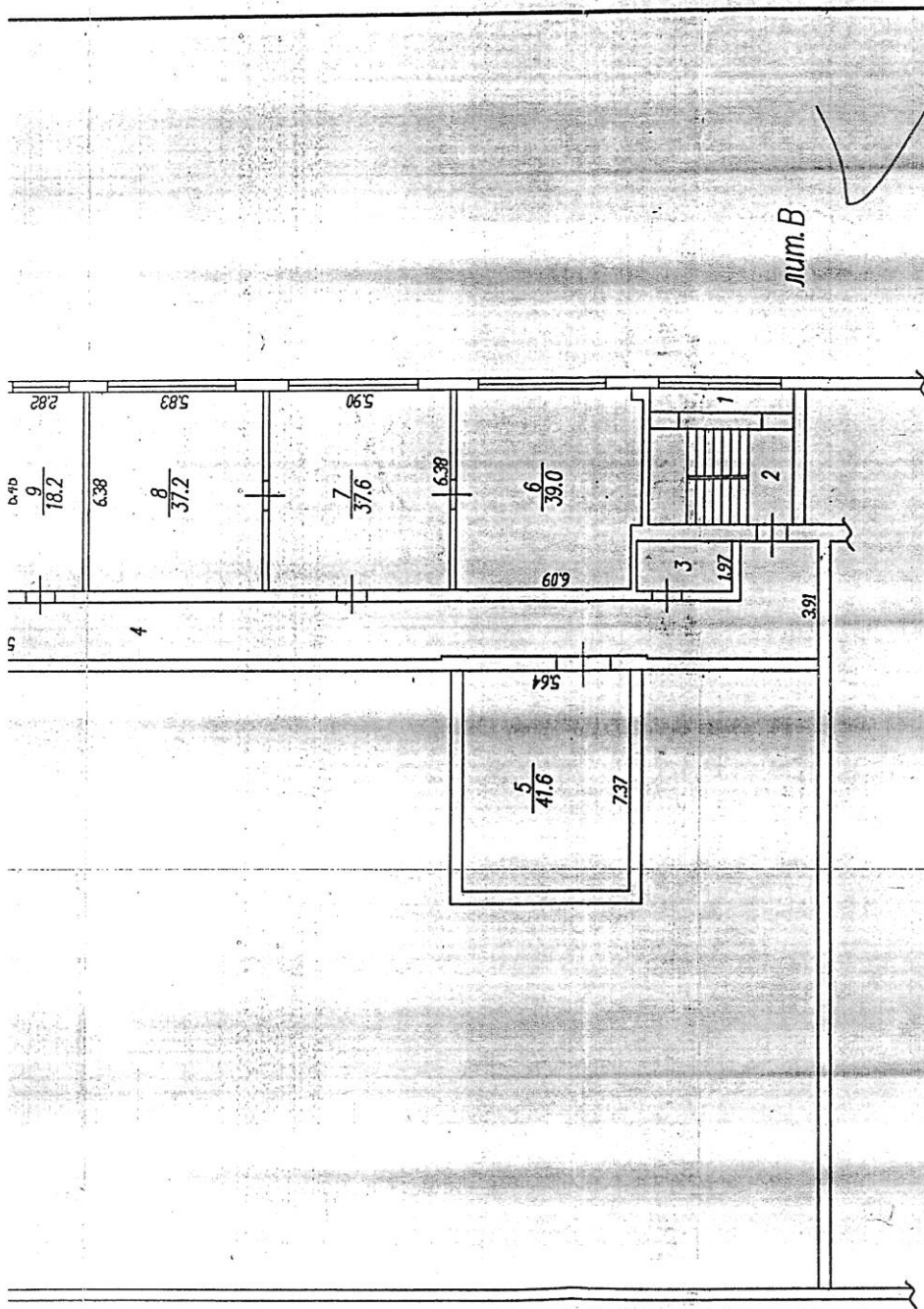
лит. В

ГУП МО МОБТИ Воскресенский филиал	
История план нежилых помещений в нежилом здании Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1	
Масштаб 1:200	Лист 3   Листов 4
Выполнил Шип	Проверил Филип
Получил	Подпись

5. Позтажный план нежилых помещений в нежилом здании (масштаб 1:200)

4 этаж





ГУП МО МОСТИ Воскресенский филиал			
Постановка план нежилых помещений в нежилом здании Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1			
Мосытуб 1:200	Лист 4	Листов 4	
Выполнил Ф.И.О. Ларина Т.Ю.	Проверил Ф.И.О. Демин О.А.	Подпись Демин	

6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 1 этаж № 1	склад	460,8			
2	подсобное	24,9			
3	подсобное	5,6			
4	склад	465,2			
5	тамбур	1,5			
6	тамбур	2,2			
7	лестничная клетка	12,7			
8	ТП	107,9			
9	склад	62,0			
10	склад	141,5			
11	электромастерская	52,4			
12	лифт	4,9			
13	лифт	4,9			
14	подсобное	5,1			
15	коридор	9,4			
16	лестничная клетка	13,0			
17	лестничная клетка	4,4			
18	теплопункт	34,7			
19	нежилое помещение	110,7			
20	нежилое помещение	19,4			
21	коридор	4,6			
22	коридор	3,5			
23	склад	51,8			
24	склад	157,4			
25	коридор	21,5			
	<b>Итого по 1 этажу:</b>	<b>1782,0</b>			
			1990 1993	001187	966565,89

**6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании**

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 2 этаж	№ 1	материальный склад	42,9		
	2	лестница	8,4		
	3	материальный склад	86,7		
	4	лестничная клетка	4,4		
	5	лестничная клетка	13,4		
	6	коридор	8,4		
	7	склад КИП	14,8		
	8	исследовательская	53,5		
	9	лестничная клетка	12,7		
	<b>Итого по 2 этажу:</b>	<b>245,2</b>			
лит. В 3 этаж	№ 1	лестничная клетка	4,4		
	2	лестничная клетка	13,0	1990	966565,89
	3	коридор	109,2	1993	
	4	коридор	4,7		
	5	туалет	4,2		
	6	кладовая	1,9		
	7	кладовая	11,6		
	8	вент.камера	56,4		
	9	цех	919,7		
	10	цех	254,3		
	11	раздевалка	23,9		
	12	сушилка	8,9		
	13	душевая	7,9		
	14	душевая	7,9		
	15	коридор	3,9		

**6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании**

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 4 этаж № 14	туалет	6,2			
15	коридор	6,1			
16	душевая	9,2			
17	душевая	9,0			
18	сушилка	9,0	1990	001187	966565,89
19	раздевалка	38,8	1993		
	<b>Итого по 4 этажу:</b>	<b>457,6</b>			
	<b>Всего по помещениям:</b>	<b>4123,3</b>			







**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 632577 , дата выдачи 24.01.2011

Дата выдачи:

"14" марта 2011 года

Документы-основания: \* Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный в простой письменной форме от 14.12.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КОРГОН", ИНН: 7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата гос. регистрации: 10.01.2002, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.18 корп.2, пом.8, к.12

Вид права: Собственность

Объект права: Помещения № 1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв. м, этаж 2, адрес объекта: Московская область, г. Воскресенск, ул. Заводская, 1

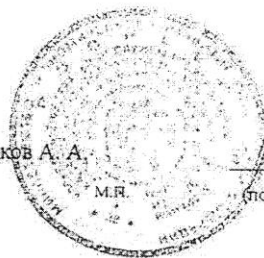
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/032/2007-329

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-29/088/2010-224

Регистратор

Фильмаков А. А.



(подпись)

50-АВН 634406



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 632576 , дата выдачи 24.01.2011

Дата выдачи:

"14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный в простой письменной форме от 14.12.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН", ИНН: 7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата гос.регистрации: 10.01.2002, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, 4-й Вятский переулок, д.18 корп.2, пом.8, к.12

Вид права: Собственность

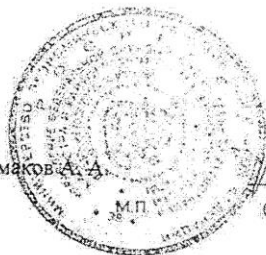
Объект права: Помещения № 26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:07:01305:034:0001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-29/088/2010-223

Фильмаков А.А.



(подпись)

50-АВН 634405

КОПИЕ

Российская Федерация  
Правительство Московской области

Государственное унитарное предприятие  
Московское областное Бюро технической инвентаризации  
Воскресенский филиал

### ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА (ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ)

#### НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) г. Воскресенск  
Улица Заводская  
№ здания (участка) 1  
№ помещения 1 этаж: № 26 - 60

Инвентарный номер	012:006 - 11705 - лит. В, В1					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «28» марта 2007 г.

СОГЛАСОВАНО	
Открытое акционерное общество «Воскресенские Минеральные Удобрения»	
Представитель (должность) (Ф. И. О.)	
Генеральный директор ОАО «Воскресенские Минеральные Удобрения» В.С. Воробьев	

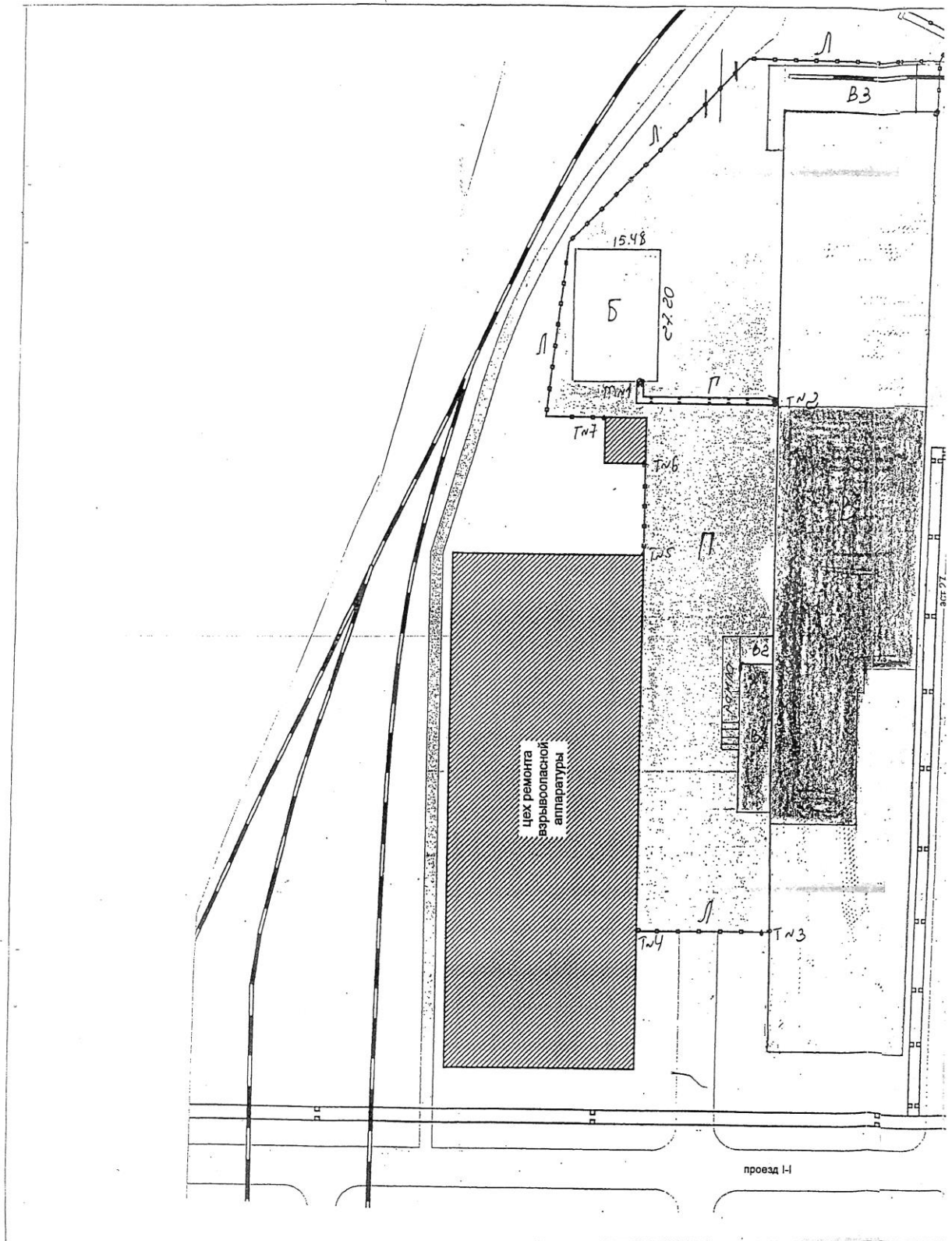
Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Воскресенский филиал ГУП МО Московское областное бюро технической инвентаризации	
Руководитель (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Директор Воскресенского филиала ГУП МО МОБТИ А. В. Шалаев	

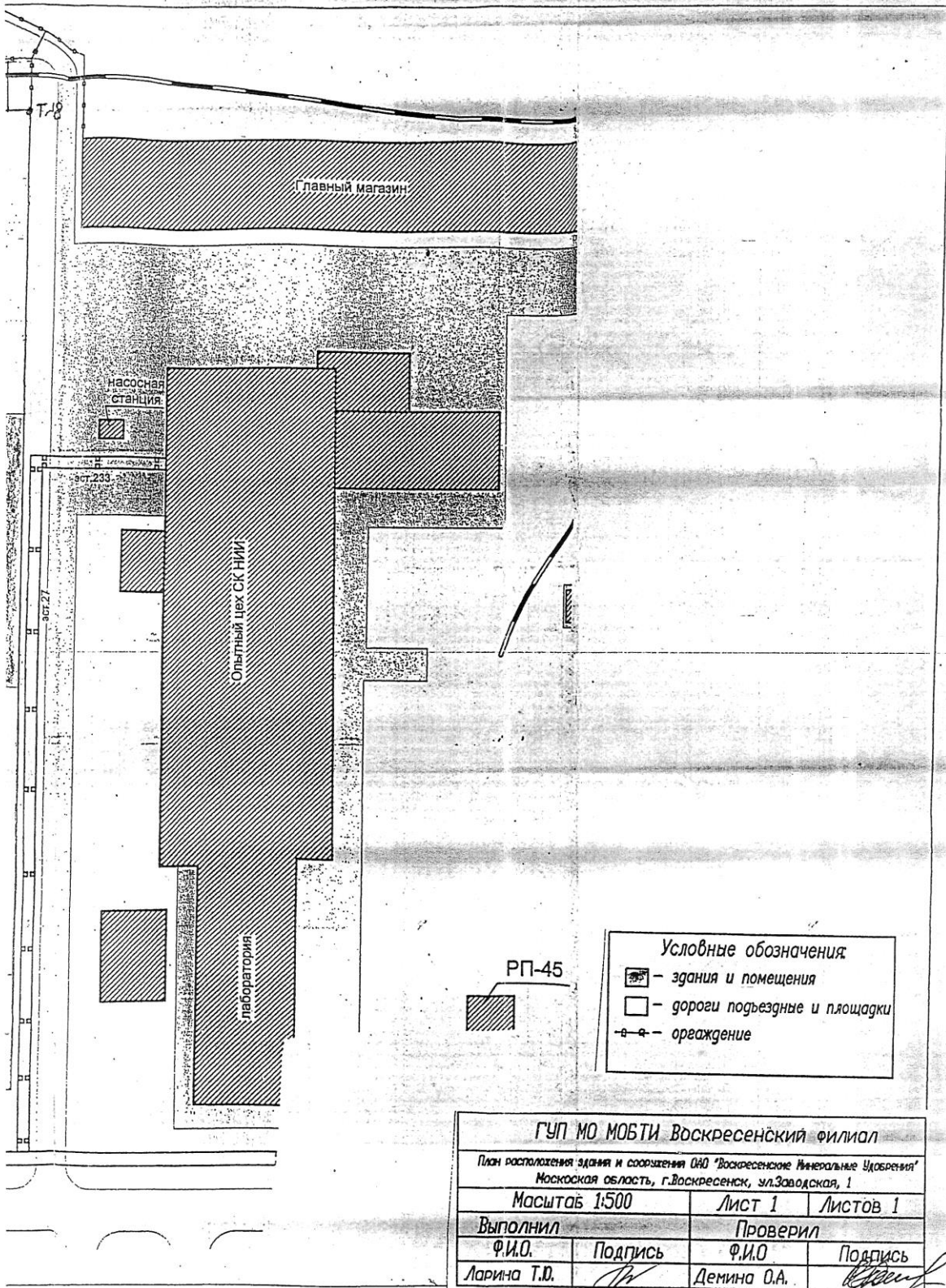
3611514

**1. Описание (состав) технического паспорта**

№ п/п	Наименование документа	№ страниц	Примечание
2	Общие сведения	3	
3	Ситуационная схема расположения зданий и сооружений ОАО «Воскресенские Минеральные Удобрения» (масштаб 1:10000)	4	
4	План расположения зданий и сооружений ОАО «Воскресенские Минеральные Удобрения» (масштаб 1:500)	5	
5	Полэтажный план нежилых помещений в нежилом здании (масштаб 1:200)	6	
6	Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании	7,8	
7	Запись о правообладателях	9	

4. План расположения зданий и сооружений ОАО: "Вс"











**6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании**

№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 1 этаж № 26	ОТК	53,7	1990	001150	714155,38
27	нежилое помещение	51,2			
28	склад	13,5			
29	склад	13,8			
30	подсобное	8,9			
31	ЧСУ	11,0			
32	коридор	6,9			
33	склад	22,7			
34	склад	49,1			
35	коридор	164,0			
36	цех	200,1			
37	цех	189,8			
38	венткамера	11,1			
39	венткамера	61,7			
40	тепловыделитель	71,2			
41	склад	171,7			
42	нежилое помещение	21,4			
43	нежилое помещение	1,5			
44	нежилое помещение	8,3			
45	нежилое помещение	2,0			
46	нежилое помещение	13,7			
47	нежилое помещение	9,6			
48	туалет	3,5			
49	туалет	4,6			
50	туалет	3,5			
51	туалет	4,4			
52	коридор	27,8			
53	склад	11,2			

**6. Экспликация к поэтажному плану нежилых помещений в нежилом здании**


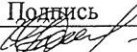
№ на плане (литера)	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.01.2007г. (руб.)
лит. В 1 этаж № 54	склад	19,4	1990	001150	714155,38
55	склад	60,7			
56	коридор	31,7			
57	навесочная	69,4			
58	склад	281,6			
59	меловая	243,5			
лит. В1 60	мастерская	255,5	1990	001151	12069,19
<b>Итого по помещениям:</b>		<b>2173,7</b>			<b>726224,57</b>

КОПИЯ

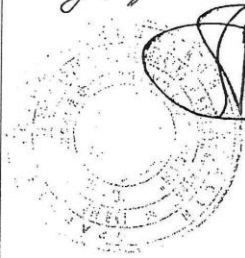
## 7. Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
50-01/29-30/2004-293	собственность	1	Открытое акционерное общество «Воскресенские минеральные удобрения». Зарегистрировано Администрацией Воскресенского района Московской области 05 февраля 1993 года. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц: серия 50 №003976305, ОГРН 1025000924728 ИНН 5005000148. Адрес: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, д.1	План приватизации Воскресенского объединения «Минудобрения им.В.В.Куйбышева», утвержденный Решением Комитета по управлению имуществом Московской области (Мособлкомимущество) № 90 от 28 января 1993 года	20.12.2006г

## Технический паспорт

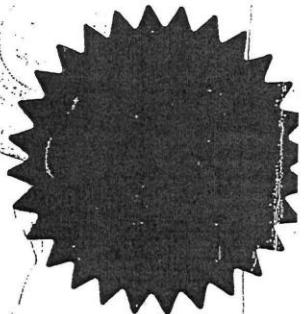
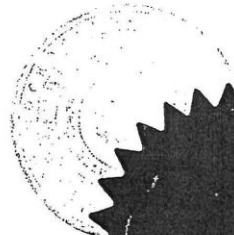
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ларина Т.Ю.		Демина О.А.	

Зачеркнутое: "2006" - не читай  
Должасмашу: "2004" - вереть



*[Handwritten signature]*

Орлов В.Н.



Инв. № 1150

**ПАСПОРТ**  
**на производственное здание**



**ПАСПОРТ  
НА ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ**

ЦЕХА № 1 г. Челябинск

Составлен 28.07.1961 г. 147

Балансовый (восстановительный) сметный здания в масштабе цен на 31.12.1961 г.

Всего в тыс. руб. 322 252,50

В том числе:

а) производственной части 183 232,00 тыс. руб.

б) служебно-бытовой части 139 020,50 тыс. руб.

Начальник цеха [подпись]

Инженер ОГМ [подпись]

**Общие сведения**

1. Год постройки 1957

2. Этажность

а) производственной части 1 этаж с подвалом, без подвала Обычное зачерпывание

б) служебно-бытовой части 1 этаж с подвалом, без подвала Обычное зачерпывание

3. Площадь застройки, всего 1000,0 кв. м

В том числе:

а) производственной части 1000,0 кв. м

б) служебно-бытовой части 0,0 кв. м

4. Строительный объем, всего 322 252,50 куб. м

В том числе:

а) производственной части 322 252,50 куб. м

б) служебно-бытовой части 0,0 куб. м

5. Схематический план [подпись]

(№ черт.)

Примечание: На схематическом плане проектное обозначение простейших и комбинированных окон

6. Схематический план [подпись]

(№ черт.)

7. Схематический план [подпись]

(№ черт.)

**6. КОНСТРУКТИВНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ**

а) Штукатурочная часть

1. Фундаменты Ленточный

2. Колонны и подкрановые балки Бетонные

- 3. Стены и перегородки Кирпичные
- 4. Несущие конструкции перекрытия сборные ж/б плиты
- 5. Несущий элемент кровли и уклонитель ж/бетонные плиты на сборных ж/б балках, утеплитель - пеноплекс 1-60
- 6. Кровля гидроизолирующий слой 3 слоя фибергласса на газетей битумной мастики

Б. Ступенно-беговая лестница

- 1. Фундаменты
- 2. Несущий каркас
- 3. Стены и перегородки
- 4. Междуетажные и чердачные перекрытия
- 5. Лестницы
- 6. Несущий элемент кровли
- 7. Кровля гидроизолирующий слой

Службено-беговая часть находится в здании государственной (в центре строительства)

III. Помещения по помещению в м<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование помещений по назначению	площадь	
		в м <sup>2</sup>	в кв. м
1	Производственные и вспомогательные помещения в том числе: на антресолях в подвалах	1256,43	1256,43
2	Помещения складов в том числе: на антресолях в подвалах	547,3	547,3
3	Помещения служебных помещений в том числе: на антресолях в подвалах		
4	Помещения для хранения		
5	Медпунктов		
6	Гардеробных		
7	Душевых		
8	Темпальных	7,5	7,5
9	Турбинных	8,5	8,5
10	Прочих помещений		

IV. СХЕМАТИЧЕСКИЕ ПЛАНЫ И ПЛОЩАДИ ПОЛОВ

А. Планы

1. План полов одноэтажной части 110-1-60
2. План полов многоэтажной части
- 1-й этаж 110-1-60
- 2-й этаж
- 3-й этаж
- 4-й этаж

Б. Площади полов в м<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование покрытия полов	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Торцовая планка		
2	Бетонные	43,8	43,8
3	Гравийная подушка		
4	Чугунные, стальные		
5	Асфальтовые		
6	Цементные	171,6	171,6
7	Мозаичные	1334,9	1334,9
8	На металлической панели	112,8	112,8
9	Керамзитовые		
10	Паркетные		
11	Дощатые		
12	Линолеумные		
13	Прочие <u>Железобетонной плиты</u>	75,6	75,6

V. РАЗМЕРЫ НАРУЖНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ОГРАЖДЯЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

1. Площадь стен (с вырезами окон) 49,3, кв. м<sup>2</sup>
  2. Площадь торцовых стен (фасады) 110,17
  3. Площадь стеновых проемов (двери) 15,4 кв. м<sup>2</sup>
- В том числе с размерами окон
- а) СТЕКЛОПАКЕТЫ
  - б)
  - в)
  - г)
  - д)
4. Площадь фонарных приборов (шт.) НЕ ЕСТЬ



В том числе с размерами стенов

а) _____	_____
б) _____	_____
в) _____	_____
г) _____	_____
5. Общая площадь остекления стенового и фонарного _____	157 м <sup>2</sup>
6. Объемы и площадь автоворот _____	4 шт. = 54,84 м <sup>3</sup> (развернутая площадь = 108,7 м <sup>2</sup> )
7. Объемы и площадь железнодорожных ворот _____	нет
8. Объемы и площадь парусных дверей _____	2 шт. = 4,6 м <sup>3</sup> (развернутая площадь = 9,2 м <sup>2</sup> )
9. Площадь проемов, всего _____	2109,6 м <sup>2</sup>
В том числе:	
а) железобетонной _____	209,6 м <sup>2</sup>
б) кирпичной _____	нет
в) стальной _____	нет

V. РАЗМЕРЫ ВНУТРЕННИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ОГРАЖДАЮЩИХ И НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ ОДНОЭТАЖНОЙ ЧАСТИ

1. Развернутая площадь перекрытия, всего _____	2520,6 м <sup>2</sup>
В том числе:	
а) железобетонного _____	2520,6 м <sup>2</sup>
б) деревянного _____	нет
в) металлического _____	нет
2. Площадь стен _____	3964,4 м <sup>2</sup>
3. Площадь перегородок, всего _____	нет
В том числе:	
а) железобетонных _____	нет
б) кирпичных, шлакобетонных и др. _____	нет
4. Развернутая поверхность полов:	
а) металлических (св. связи) _____	нет
б) железобетонных и кирпичных _____	590 м <sup>2</sup>
в) прочих _____	нет
5. Развернутая поверхность подкрановых блочек:	
а) железобетонных _____	779,4 м <sup>2</sup>
б) металлических _____	нет
6. Развернутая поверхность:	
а) металлических пролетов перекрытия _____	нет
б) металлических форм перекрытия _____	нет
в) металлических связей перекрытия _____	нет
г) прочих металлоконструкций _____	нет

д) груб промазанных

е) вентиляционных систем

ж) внутренних дверей и ворот

*д) двери - 14 шт. - 36,48 кв.м (развернутой ст. - 72,96 кв.м)*  
*ж) двери - 5 шт. - 59,6 кв.м (развернутой ст. - 79,2 кв.м)*

**VII. ПРОЕКТНЫЕ ДАННЫЕ О ДОПУСКАЕМЫХ ПОЛЕЗНЫХ НАГРУЗКАХ НА ОСНОВНЫЕ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ И ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЙ**

1. На фермы или балки перекрытий одноэтажной части (этажности)

2. На подрашпывающие балки (этажности)


3. На плиты одноэтажной части (этажности) с равномерно распределенной суммой полезной нагрузки (кН/м<sup>2</sup>)

4. На междуэтажные перекрытия многоэтажной части (этажности) с равномерно суммой полезной нагрузки (кН/м<sup>2</sup>) (если необходимо)

Примечание. При отсутствии проектных данных о допустимых допустимых полезных нагрузках должны быть установлены поперечными разрезами.

**ПРИЛОЖЕНИЕ К ПАСПОРТУ**

*Приложение к паспорту хранится в тех. архиве ВУЗ*

Всего листов <u>27</u>	
<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
<b>Титульный лист</b>	регистрационный № _____
	(подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____ « ____ » _____ 20 ____ г.
<b>1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> образованием части (частей) земельного участка с кадастровым номером 50:29:007 13 01:39, расположенного: Московская область, Воскресенский район, г/п Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Заводская, № 1	
<b>2. Цель кадастровых работ:</b> -	
<b>3. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b> Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН" <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
Подпись _____ Васильев А.Ю. Генеральный директор	Дата « ____ » <u>27 СЕН 2011</u> 20 ____ г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>	
<b>4. Сведения о кадастровом инженере:</b>	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Михалёва Елена Владимировна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>77-11-143</u>	
Контактный телефон <u>8(49644)2-39-53</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Московская область, г. Воскресенск, ул. Докторова, д. 12а оф.8; milen29@rambler.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Бюро технической информации"</u>	
Подпись _____ 	Дата « ____ » <u>27 СЕН 2011</u> 20 ____ г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>	

<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>		
<b>Содержание</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Разделы межевого плана</b>	<b>Номера листов</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Сведения об образуемых частях земельного участка	5-6
4	Заключение кадастрового инженера	7
5	Схема геодезических построений	8
6	Схема расположения земельных участков	9
7	Чертеж земельных участков и их частей	10
8	Приложение Кадастровый паспорт земельного участка В.1 № МО-11/ЗВ/1-310776 от 01.07.2011 г. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634404 Копия свидетельства о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634406 Копия свидетельства о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634405 Копия выписки из ЕГРЮЛ № 4732958 УД от 02.08.2011 г. Копия доверенности № 21-291 от 03.08.2011 г.	

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Кадастровый паспорт земельного участка	№ МО-11/ЗВ/1-310776 от 01.07.2011 г.		
2	Планшет ВИСХАГИ М1:10 000	№ 4059, № 4159 составление 2003 г.		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана				
Система координат _____		Система координат МСК-50		
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	с. Новлянское, Б-0504	ОМС	419 367,96	2 261 894,91
2	с. Новлянское, Б-6869	ОМС	419 110,66	2 261 999,99
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	электронный тахеометр Trimble M3	Номер сертификата в государственном реестре средств измерений 32192-06 Сертификат 130199 от 29.06.2011г.	№ 416887 действительно до 29 июня 2012г.	
4. Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на исходных или измененных земельных участках				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
1	50:29:007 13 01:39	Помещения в нежилом здании 1-ого этажа № 1-25, 2-го этажа № 4-9, 3-го этажа № 1-26, 4-го этажа № 1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м, адрес объекта: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Заводская, 1, условный номер: 50-50-29/032/2007-328; Помещения № 1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Заводская, 1, условный номер: 50-50-29/032/2007-329.		
2	50:29:007 13 01:39	Помещения № 26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Заводская, 1, условный номер: 50:29:07:01305:034:0001		
5. Сведения о частях исходных, измененных или уточняемых земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
—	—	—		

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	50:29:007 13 01:39	Геодезический метод		
2. Точность положения характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M <sub>t</sub> ), м		
1	2	3		
1	50:29:007 13 01:39	$M_t = m_t = \sqrt{m_s^2 + \left(S \frac{m_B}{\rho}\right)^2}$ <p>M<sub>t</sub> = 0,1 с использованием программного обеспечения «АРГО-Учет» - лиц. соглашение 12/ПСП от 14.06.2007г.</p>		
3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M <sub>t</sub> ), м	
1	2	3	4	
1	50:29:007 13 01:39	50:29:007 13 01:39/чзу1	$M_t = m_t = \sqrt{m_s^2 + \left(S \frac{m_B}{\rho}\right)^2}$ <p>M<sub>t</sub> = 0,1 с использованием программного обеспечения «АРГО-Учет» - лиц. соглашение 12/ПСП от 14.06.2007г.</p>	
2	50:29:007 13 01:39	50:29:007 13 01:39/чзу2		
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	
1	50:29:007 13 01:39	10 250	ΔP = 3,5 * 0,1 * √10250 = 35	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	50:29:007 13 01:39	50:29:007 13 01:39/чзу1	1 933	ΔP = 3,5 * 0,1 * √1933 = 15
2	50:29:007 13 01:39	50:29:007 13 01:39/чзу2	2 440	ΔP = 3,5 * 0,1 * √2440 = 17

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых частях земельного участка				
Кадастровый номер земельного участка <u>50:29:007 13 01:39</u>				
1. Сведения о местоположении границы образуемой части земельного участка				
Обозначение части <u>50:29:007 13 01:39/чзу1</u>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mт), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
н1	418 896,61	2 262 867,20	0,10	—
н2	418 845,08	2 262 903,44	0,10	—
н3	418 827,09	2 262 878,60	0,10	—
н4	418 878,60	2 262 842,33	0,10	—
н5	418 894,73	2 262 864,61	0,10	—
н1	418 896,61	2 262 867,20	0,10	—
Обозначение части <u>50:29:007 13 01:39/чзу2</u>				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mт), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
н2	418 845,08	2 262 903,44	0,10	—
н6	418 806,09	2 262 930,87	0,10	—
3	418 799,07	2 262 920,99	—	3
4	418 769,96	2 262 941,66	—	4
5	418 759,25	2 262 926,58	—	5
н7	418 755,02	2 262 920,31	0,10	—
н8	418 789,84	2 262 895,64	0,10	—
н9	418 794,24	2 262 901,72	0,10	—
н3	418 827,09	2 262 878,60	0,10	—
н2	418 845,08	2 262 903,44	0,10	—
2. Общие сведения о частях земельного участка				
№ п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	± ΔP, м <sup>2</sup>	Характеристика части
1	2	3	4	5
1	50:29:007 13 01:39/чзу1	1 933	15	Часть земельного участка занята объектом недвижимости. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634404. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634406. Помещения в нежилом здании 1-ого этажа № 1-25, 2-го этажа № 4-9, 3-го этажа № 1-26, 4-го этажа № 1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв.м, адрес объекта: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Заводская, 1, условный номер: 50-50-29/032/2007-328. Помещения № 1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Заводская, 1, условный номер: 50-50-29/032/2007-329.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН				
Сведения об образуемых частях земельного участка				
2	50:29:007 13 01:39/чзу2	2 440	17	Часть земельного участка занята объектом недвижимости. Свидетельство о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634405. Помещения № 26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская обл., г. Воскресенск, ул. Заводская, 1, условный номер: 50:29:07:01305:034:0001.



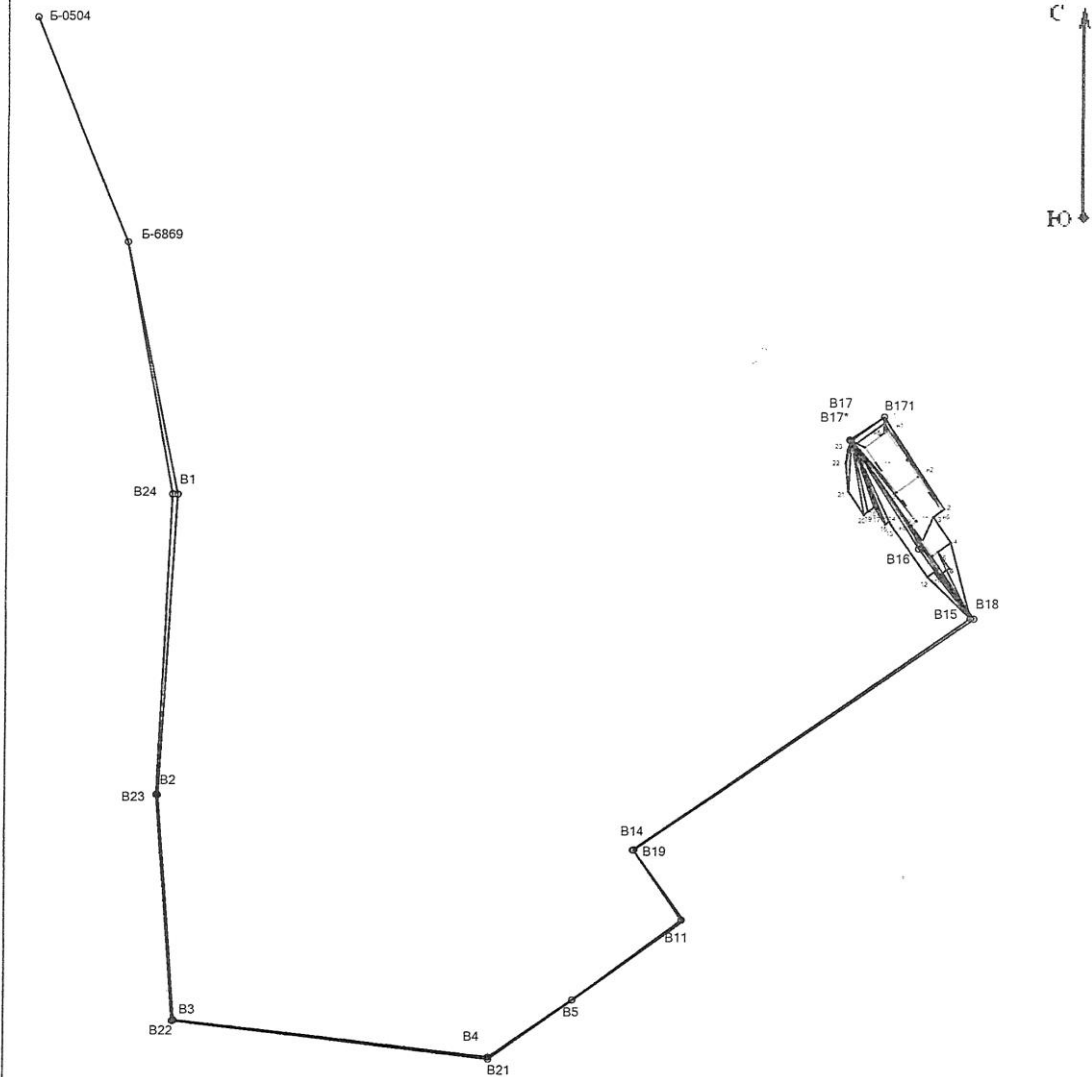
**МЕЖЕВОЙ ПЛАН****Заключение кадастрового инженера**

В соответствии со ст. 20 Федерального закона Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" лица, имеющие право на обращение с заявлениями о кадастровом учете частей.

ООО "ЮРГОН" является собственником объектов капитального строительства, зарегистрированных в установленном порядке (Свидетельство о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634404, Свидетельство о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634406, Свидетельство о государственной регистрации права от 14 марта 2011 г. 50-АБ № 634405).

Таким образом ООО "ЮРГОН" имеет право осуществить постановку на кадастровый учет частей земельного участка, занятых объектами капитального строительства.

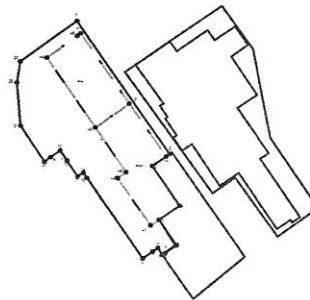
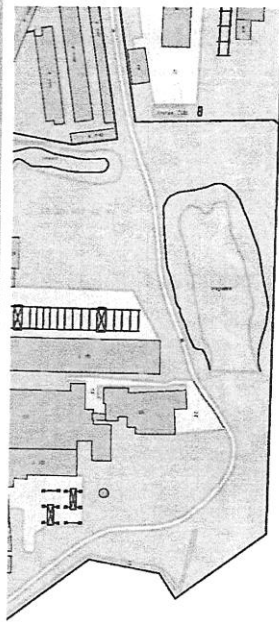
**МЕЖЕВОЙ ПЛАН**  
**Схема геодезических построений**





**Условные обозначения:**

- - - - - Вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения
- н1 - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- } - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- - - - - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- — - - - - Б-6869 - базис опорной межевой сети (ОМС) Воскресенского муниципального района
- — - - - - Б-0504 - базис опорной межевой сети (ОМС) Воскресенского муниципального района

## МЕЖЕВОЙ ПЛАН

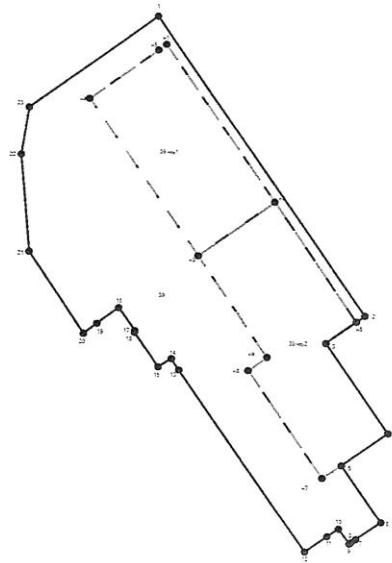
## Схема расположения земельных участков

**Условные обозначения:**

-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения
-  - образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

## МЕЖЕВОЙ ПЛАН

## Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:2 000

## Условные обозначения:

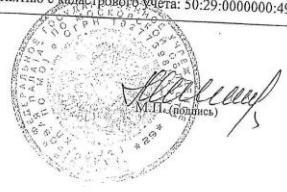
- - вновь образованная часть границы, сведения о которой не достаточны для определения ее местоположения
- н1 - образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 1 - существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- - существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 39\ - кадастровый номер исходного земельного участка
- 39/чс/у1; 39/чс/у2 - кадастровый номер вновь образованной части земельного участка

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 01.07.2011 № МО-11/ЗВ/1-310776

В.1

1	Кадастровый номер: 50:29:0071301:39		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
4	Предыдущие номера: 50:29:0000000:49							
5	—							
7	Местоположение: Московская область, Воскресенский район, г/п Воскресенск, г. Воскресенск, улица Заводская, № 1					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.07.2011	
8	Категория земель: —							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения 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	—		весь	—				
9	Разрешенное использование: Производственная территория, депо, Заводская 1 станция, Заводская 2 станция							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 10250 +/- 35 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2883017.5	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 281.27	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: 50:29:0000000:102, 50:29:0000000:103, 50:29:0000000:104, 50:29:0071301:39, 50:29:0071301:40, 50:29:0071301:41, 50:29:0071301:42, 50:29:0071301:43, 50:29:0071301:44, 50:29:0071401:177				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:29:0000000:49					

Начальник отдела  
(наименование должности)



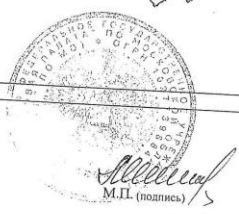
М.Г. Чихаева  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 01.07.2011 № МО-11/ЗВ/1-310776

В.2

1	Кадастровый номер: 50:29:0071301:39		2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4						
5						
Масштаб 1:2000						

Начальник отдела  
(наименование должности)



М.Г. Чихаева  
(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области  
повторное, взамен свидетельства : серия 50-АБ № 632575 , дата выдачи 24.01.2011

Дата выдачи: "14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный в  
простой письменной форме от 14.12.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН", ИНН:  
7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата гос.регистрации: 10.01.2002, наименование  
регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, 4-й Вятский  
переулок, д.18 корп.2, пом.8, к.12

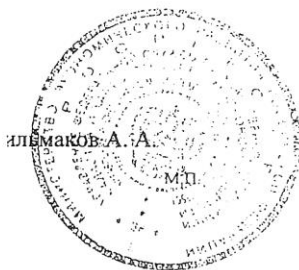
Вид права: Собственность

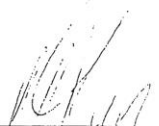
Объект права: Помещения в нежилом здании 1-го этажа № 1-25, 2-го этажа № 4-9, 3-го этажа №  
1-26, 4-го этажа № 1-19, назначение: нежилое, общая площадь 3985,3 кв. м, адрес объекта:  
Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/032/2007-328

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"  
января 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-29/088/2010-225



  
(Подпись)

50-АБН 634404



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АБ № 632577 , дата выдачи 24.01.2011

Дата выдачи:

"14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный в простой письменной форме от 14.12.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН", ИНН: 7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата гос.регистрации: 10.01.2002, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, 4-й Вятский переулок, д.18 корп.2, пом.8, к.12

Вид права: Собственность

Объект права: Помещения № 1-3 в нежилом здании, назначение: нежилое, общая площадь 138 кв. м, этаж 2, адрес объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

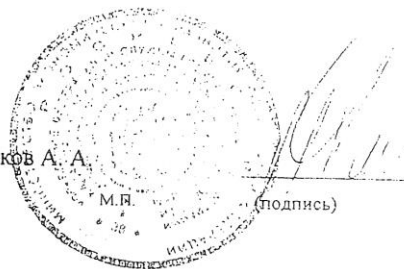
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/032/2007-329

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-29/088/2010-224

Регистратор

Фильмаков А. А.



(подпись)

50-АБН 634406



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 632576 , дата выдачи 24.01.2011

Дата выдачи:

"14" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный в простой письменной форме от 14.12.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮРГОН", ИНН: 7705430125, ОГРН: 1027739880145, дата гос.регистрации: 10.01.2002, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, 4-й Вятский переулок, д.18 корп.2, пом.8, к.12

Вид права: Собственность

Объект права: Помещения № 26-60, назначение: нежилое, общая площадь 2173,7 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Воскресенск, ул.Заводская, 1

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:07:01305:034:0001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-29/088/2010-223

Фильмаков А. А.



(подпись)

50-АВ N 634405





**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**  
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва  
23 января 2017 г.

Дело № А40-16806/13-36-41Б

Резолютивная часть решения объявлена 16.01.2017.  
Полный текст решения изготовлен 23.01.2017.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
судьи Архипова А.А.  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Исевой М.А.  
рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Юргон»  
(ОГРН 1027739880145, ИНН 7705430125)  
отчет внешнего управляющего ООО «Юргон» о проделанной работе  
в судебном заседании приняли участие: представитель КБ «Юниаструм Банк»  
(ООО)- Нестеренко О.И. (паспорт, доверенность от 22.12.2016), представитель  
ООО «Региокомтрейд» - Ершов Д.Г. (паспорт, доверенность от 15.03.2016)

**У С Т А Н О В И Л :**

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.10.2014. в отношении  
ООО «Юргон» введено внешнее управление, внешним управляющим утверждена  
Шабанова Эльвира Ринатовна.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 23.09.2015. Шабанова Э.Р.  
освобождена от исполнения обязанностей внешнего управляющего. Внешним  
управляющим утвержден Никулин Олег Алексеевич.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21.12.2015. Никулин О.А.  
освобожден от исполнения обязанностей внешнего управляющего. Внешним  
управляющим утвержден Баранов Сергей Владимирович.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет внешнего  
управляющего ООО «Юргон» о проделанной работе.

Внешний управляющий, будучи надлежащим образом извещенный о времени и  
месте судебного заседания в порядке ст. 123 АПК РФ, своих представителей в суд не  
направил, возражения против рассмотрения дела по существу не представил. Дело  
слушается в его отсутствие в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

В материалы дела поступило ходатайство внешнего управляющего о признании  
должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры  
конкурсного производства.

Возражений против удовлетворения ходатайства внешнего управляющего  
о признании должника несостоятельным (банкротом) не имелось.

Исследовав материалы дела, выслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд  
приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 32 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 223 АПК РФ, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с учетом особенностей, установленных указанным Законом о банкротстве.

В соответствии с абз. 3 п. 3 ст. 118 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» по результатам рассмотрения отчета внешнего управляющего собрание кредиторов вправе принять решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Таким образом, принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

В силу п. 7 ст.119 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» при наличии ходатайства собрания кредиторов о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также в случае отказа арбитражного суда в утверждении отчета внешнего управляющего или непредставления указанного отчета в течение месяца со дня окончания установленного срока внешнего управления арбитражный суд может принять решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Из отчета внешнего управляющего следует, что кредиторская задолженность, включенная в реестр требований кредиторов должника на дату проведения собрания 06.10.2016, составляет 418 411 тыс. руб., предприятие не имеет достаточных средств и имущества для удовлетворения требований кредиторов, восстановление его платежеспособности невозможно.

Оснований для заключения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе судебного разбирательства не установлено.

Согласно п. 7 ст.119 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» при наличии ходатайства собрания кредиторов о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства арбитражный суд может принять решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, собранием кредиторов от 06.10.2016 принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом, об открытии конкурсного производства.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что заявление внешнего управляющего о признании ООО «Юргон» несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства подлежит удовлетворению.

Согласно п. 1 ст. 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном ст. 45 настоящего Федерального закона, о чем выносит определение.

В соответствии с решением, принятым кредиторами на собрании кредиторов должника 06.10.2016, выбрана кандидатура арбитражного управляющего Шабановой Эльвиры Ринатовны из числа членов НП АУ «УрСо».

Поскольку кандидатура Шабановой Эльвиры Ринатовны согласно представленной в материалы дела информации соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20, 20.2 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», суд утверждает ее конкурсным управляющим ООО «Юргон».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6, 32, 45, 52, 53, 118, 119, 123, 127 Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 167-170, 176, 223 АПК РФ, суд

**РЕШЕНИЕ:**

Прекратить процедуру внешнего управления в отношении ООО «Юргон».  
Признать ООО «Юргон» (ОГРН 1027739880145, ИНН 7705430125, адрес: 127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д. 18, корп. 2, пом. № 8, комн. 12) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Юргон» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Юргон» Шабанову Эльвиру Ринатовну (ИНН 525911884631, член НП АУ «УрСо», адрес для направления корреспонденции: 603000, г. Н. Новгород, а/я 680).

Прекратить полномочия руководителя, иных органов управления ООО «Юргон», 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 лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать руководителя, иные органы управления ООО «Юргон» в трехдневный срок передать конкурсному управляющему должника бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить рассмотрение отчета конкурсного управляющего на 17.07.2017г. в 11 час. 00 мин. в здании Арбитражного суда города Москвы по адресу: 117997, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 10054.

Конкурсному управляющему – заблаговременно представить в арбитражный суд отчет о проделанной работе.

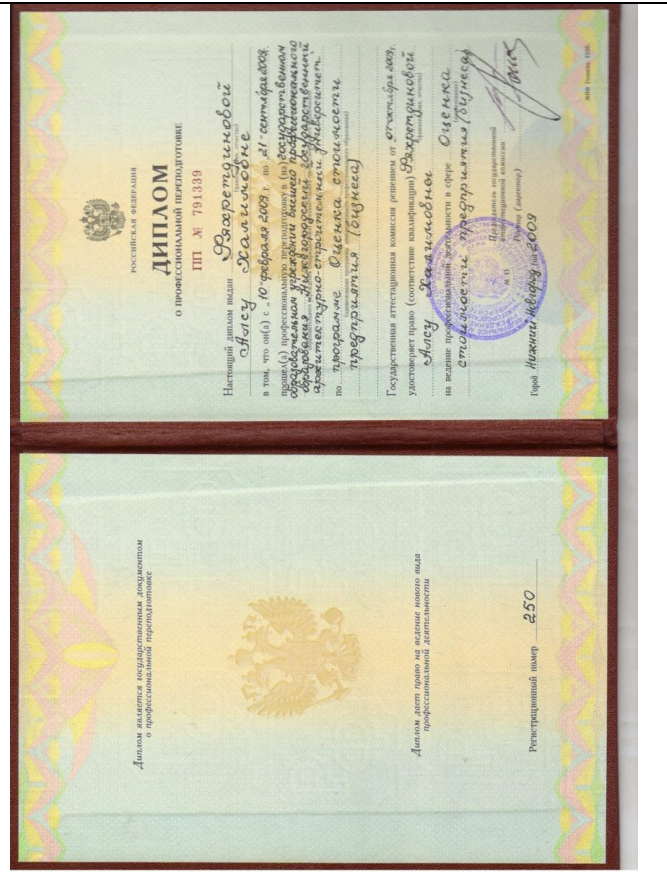
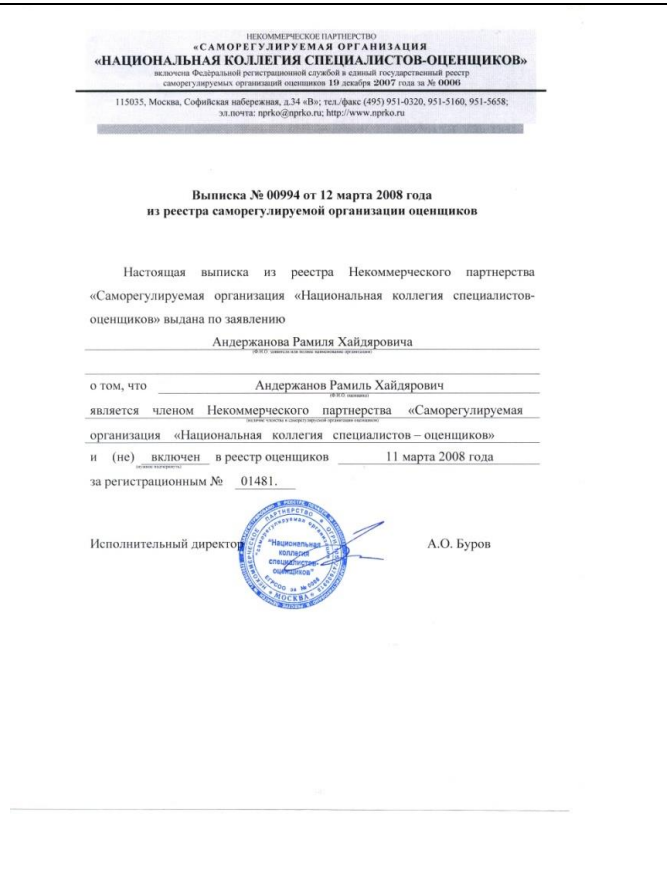
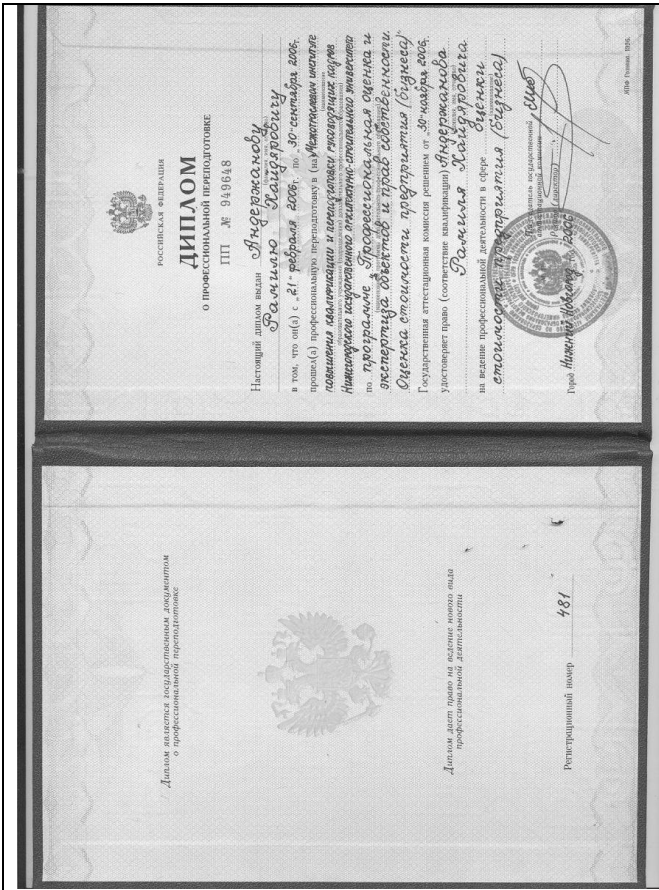
Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. ст. 28, 128 §3 «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (немедленно после опубликования), представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в части утверждения конкурсного управляющего в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

**А.А.Архипов**

# 21 Приложение № 3. Копии документов Исполнителя



  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**  
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@oroo.ru; http://www.oroo.ru

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Андержановой Алсу Халимовны**  
(Ф.И.О. заявителя или главы саморегулируемой организации)

о том, что **Андержанова Алсу Халимовна** является членом **Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»**

и включен(а) в реестр оценщиков **«20» января 2012г.**  
за регистрационным № **007791**

Дата выдачи **«23» января 2012г.**

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков  **С.А. Табакова**



**АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»**  
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чулкова, д.2.б  
Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805  
Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
№ 0603064294**  
Серия ПООИ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) в лице директора Нижегородского филиала Шульцовой В.Г., действующей на основании доверенности № 485 от 01.07.2016 г. и Андержанова Алсу Халимовна (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» заключили договор страхования профессиональной ответственности оценщиков.

1. Страхователь: Андержанова Алсу Халимовна  
Юридический адрес: г. Нижний Новгород, ул. Павла Орлова, д.7, кв.74  
Фактический/почтовый адрес: г. Нижний Новгород, ул. Павла Орлова, д.7, кв.74  
ИНН 522602583039
2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.
3. Потребители услуг Оценщика: Юридические и физические лица
4. Страховая сумма (лимит возмещения): 1 000 000,00 (Один миллион рублей), в т.ч. по одному страховому случаю: не установлен
5. Франшиза: не установлена
6. Страховая премия к уплате: 3 000,00 (Три тысячи рублей).  
Порядок уплаты: безналичным перечислением/ наличными деньгами:  
- единовременно  
- в рассрочку \_\_\_\_\_  
Первый (единовременный) взнос уплачен «24» января 2017г. в размере: 3 000,00 (Три тысячи рублей).  
Второй взнос уплатить не позднее \_\_\_\_\_ 20 г. в размере: руб.
7. Срок действия договора: с «27» января 2017 г. по «26» января 2018 г.
8. Иные условия и оговорки: Отсутствуют
9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.
10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от «23» января 2017г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  Страховщик:   
С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.  
«25» января 2017 г. М.П. М.П.


Полис выдан: 25 января 2017 г. в Нижегородском филиале АО «НАСКО», г. Н. Новгород, ул. Беллинского, д.9/1, оф. 17. Тел.: 8 831 216 16 17

**АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»**  
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чулкова, д.2.б  
Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805  
Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
№ 0603069160**  
Серия ПООИ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) в лице директора Нижегородского филиала Шульцовой В.Г., действующей на основании доверенности № 485 от 01.07.2016 г. и ООО «Эксперт-центр ИН» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» заключили договор страхования профессиональной ответственности оценщиков.

1. Страхователь: ООО «Эксперт-центр ИН»  
Юридический адрес: 607530 Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с.Уразовка, ул. Кооперативная, дом.5  
Фактический/почтовый адрес: г. Нижний Новгород, пр.Кирова, д.1, оф.12  
ИНН/КПП 5256048441/522001001  
р/счет 40702810042260008179 Волго-Вятский Банк Сбербанка России г. Нижний Новгород БИК 042202603 к/с 30101810900000000603.
2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.
3. Потребители услуг Оценщика: Юридические и физические лица
4. Страховая сумма (лимит возмещения): 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей), в т.ч. по одному страховому случаю: не установлен
5. Франшиза: не установлена
6. Страховая премия к уплате: 6 250,00 (Шесть тысяч двести пятьдесят рублей)  
Порядок уплаты: безналичным перечислением/ наличными деньгами:  
- единовременно  
- в рассрочку \_\_\_\_\_  
Первый (единовременный) взнос уплачен «24» января 2017г. в размере: 6 250,00 (Шесть тысяч двести пятьдесят рублей).  
Второй взнос уплатить не позднее \_\_\_\_\_ 20 г. в размере: руб.
7. Срок действия договора: с «27» января 2017 г. по «26» января 2018 г.
8. Иные условия и оговорки: Отсутствуют
9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.
10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от «23» января 2017г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  Страховщик:   
С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.  
«23» января 2017 г. М.П. М.П.

Полис выдан: 25 января 2017 г. в Нижегородском филиале АО «НАСКО», г. Н. Новгород, ул. Беллинского, д.9/1, оф. 17. Тел.: 8 831 216 16 17

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«УРАЛЬСКАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ»**  
ИНП «УРОСО АУ» - включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих 19.12.2002 г. за № 001-2

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

СОВЕТОМ ПАРТНЕРСТВА ОТ 20.09.2016 ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ ОБ АККРЕДИТАЦИИ  
**ООО «ЭКСПЕРТ-ЦЕНТР ИН»**  
(ИНН 5256048441, 607530, Нижегородская обл., Краснооктябрьский Р-н, с. Уразовка, ул. Кооперативная, д.5)  
В КАЧЕСТВЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМОЙ АРБИТРАЖНЫМИ УПРАВЛЯЮЩИМИ – ЧЛЕНАМИ ПАРТНЕРСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ПО ВСЕМ ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОЦЕДУР БАНКРОТСТВА  
ПЕРИОД АККРЕДИТАЦИИ С 27.08.2016 ПО 27.08.2017

М.В.САЧЕВ  
№ 01065  
ПРЕЗИДЕНТ ПАРТНЕРСТВА

