



**МОСКОВСКИЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР**

Отчет № 1188/2019/1

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а

Заказчик:

ОАО «Яуза-Хлеб»

Исполнитель:

ООО «Московский кадастровый центр»

Дата оценки:

«30» декабря 2019 г.

Москва 2020 год

Заключение о рыночной стоимости

Данное заключение составлено на основании Отчета № 1188/2019/1 от «26» марта 2020 года «об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а» и является его неотъемлемой частью.

Оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке № 1188/2019-О от «30» декабря 2019 г., заключенного между ОАО «Яуза-Хлеб» и ООО «Московский кадастровый центр».

Расчеты проведены по состоянию на «30» декабря 2019 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для использования результатов оценки в ходе процедуры банкротства.

Характеристика Объектов оценки приведена в направляемом Вам Отчете об оценке.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Результаты работы оформлены в виде письменного отчета, который представляет собой изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения Оценщика о стоимости Объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7); в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. №135-ФЗ (в действующей редакции) и стандартами и правилами межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»).

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	19 591 125	16 325 938
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной <ul style="list-style-type: none"> •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К" 	97 488 960	81 240 800
3	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пружера 	207 022 999	172 519 166

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> • Система кондиционирования и вентиляции в • Система отвода паров из агрегата для суш • Система местного отсоса от печей х/б цех • Система местного отсоса в х/б цехе <ul style="list-style-type: none"> • Система вытяжной вентиляции(Сухарня) • Прилочно-вытяжная вентиляция сух.цеха <ul style="list-style-type: none"> • Система вентиляции в цехе по вып.хлеба • Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 • Система вытяжной вентиляции на базе каналн.вентилятора АСН • Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, • Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора • Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 • Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе <ul style="list-style-type: none"> • Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> • Газопровод • Вентиляция хлебной экспедиции • Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц • Система обратного водоснабжения (градир <ul style="list-style-type: none"> • Водяная тепловая завеса • Газопровод внутренний • Газопровод к печи ХП-1-36 • Конденсатосборник ХП-1-3600160000 • Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> • Газопровод внутренний • Газопровод внутренний • Система контроля загрязнения воздуха <ul style="list-style-type: none"> • Газораспределительный узел • Газопровод внутренний • Система холодного водоснабжения производственного корпуса <ul style="list-style-type: none"> • Установка телефонной связи <ul style="list-style-type: none"> • Силовой щит • Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> • Лифт пассажирский • Пожарная сигнализация • Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> • Малый грузовой лифт • Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг • Силовой кабель и электропроводка в 		

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<p>прох.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб <ul style="list-style-type: none"> •Производственный бункр д/ бес-тар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 <ul style="list-style-type: none"> •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 <ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 		
4	<p>Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos ХТ Програмное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом 	1 334 951	1 112 459
5	<p>Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))</p>	7 567 922	6 306 602
6	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	585 842	488 202
7	<p>Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)</p>	16 016 207	13 346 839
8	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	2 916 403	2 430 336
9	Склад открытого хран.пл.150кв.м	17 549 319	14 624 433

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	(стр.14,15)		
10	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	3 863 994	3 219 995
11	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	4 683 532	3 902 943
12	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	3 659 110	3 049 258
13	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	1 066 040	888 367
14	Здание электрошитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	771 519	642 933
15	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	435 380	362 817
16	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	8 445 084	7 037 570
17	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	345 743	288 119
	Итого:	393 344 130	327 786 777

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки:

393 344 130 (Триста девяносто три миллиона триста сорок четыре тысячи сто тридцать) рублей с учетом НДС

или

327 786 777 (Триста двадцать семь миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят семь) рублей без учета НДС

С уважением,

Оценщик

ООО «Московский кадастровый центр»

(Доверенность № 6 от 13.02.2019 г.)

Е.И. Чудакова

«26» марта 2020 г.

Содержание

1. Задание на оценку	8
2. Основные факты и выводы	12
2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
2.2. Результаты, полученные при применении подходов	15
2.3. Итоговая величина рыночной стоимости.....	20
2.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	26
4. Применяемые стандарты оценки.....	27
4.1. Определение применяемых видов стоимости	28
4.2. Состав оцениваемых прав.....	29
4.3. Обременения оцениваемых прав	31
4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
5. Описание Объектов оценки.....	33
5.1. Идентификация объектов оценки	33
5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	36
5.3. Характеристика местоположения объектов оценки.....	44
6. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние Объектов оценки	47
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	73
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	73
7.2. Определение сегмента рынка, к которым относятся оцениваемые объекты	83
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	83
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	85
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	91
8. Анализ наиболее эффективного использования	101
9. Процесс оценки.....	103
9.1. Последовательность определения стоимости объекта.....	103
9.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	103
9.3. Характеристика существующих подходов к оценке	104
9.4. Выбор и обоснование возможных подходов к оценке права аренды земельных участков	107
9.5. Выбор и обоснование возможных подходов к оценке единого объекта недвижимости	113
9.6. Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0019001:11 и 77:02:0019001:12 в рамках сравнительного подхода	114
9.7. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (зданий и земельных участков) в рамках сравнительного подхода	130
9.8. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (зданий и земельных участков) в рамках доходного подхода	142
9.9. Определение рыночной стоимости каждого объекта капитального строительства в рамках сравнительного и доходного подхода	157
9.10. Согласование результатов оценки	166
10. Список использованной литературы	181
10.1. Справочная и методическая литература.....	181
10.2. Нормативные и правовые акты	181
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	182
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	192
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	202

1. Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Показатель	Значение	
Объекты оценки, состав объектов оценки	Объект оценки	Кадастровый номер
	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	77:02:0019001:12
	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной <ul style="list-style-type: none"> •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К" 	77:02:0019001:11
Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебоулучном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха <ul style="list-style-type: none"> •Защитный навес для пруфера •Система кондиционирования и вентиляции в <ul style="list-style-type: none"> •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех <ul style="list-style-type: none"> •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) 	77:02:0019001:1051	

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Показатель	Значение
	<ul style="list-style-type: none"> •Приточно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе каналн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц •Система оборотного водоснабжения (градир <ul style="list-style-type: none"> •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха <ul style="list-style-type: none"> •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса <ul style="list-style-type: none"> •Установка телефонной связи <ul style="list-style-type: none"> •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) <ul style="list-style-type: none"> •Лифт электрический грузовой г/п 500кг •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/ бестар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 <ul style="list-style-type: none"> •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 <ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Показатель	Значение	
	<ul style="list-style-type: none"> •Насос ОНЦ 25/20 	
	Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos XT Програмное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом 	77:02:0019001:1020
	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	77:02:0019001:1029
	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	77:02:0019001:1032
	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	77:02:0023001:4267
	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	77:02:0019001:1025
	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	-
	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	77:02:0019001:1022
	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	77:02:0019001:1026
	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	77:02:0019001:1027
	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	77:02:0019001:1024
	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	77:02:0019001:1023
	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	77:02:0019001:1031
	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	77:02:0019001:1021
	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	77:02:0019001:1028
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилые здания и право аренды на земельные участки ¹	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здания и право аренды на земельные участки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования результатов оценки в ходе процедуры банкротства	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	

¹ Источник информации: Свидетельства о государственной регистрации права и технические паспорта на здания

Показатель	Значение
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщикам за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов. • Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	30.12.2019 г.
Дата осмотра объектов оценки	30.12.2019 г.
Дата составления отчета	26.03.2020 г.

2. Основные факты и выводы

2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 1188/2019-О от «30» декабря 2019 г., заключенный между ОАО «Яуза-Хлеб» и ООО «Московский кадастровый центр»	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Объект оценки	Кадастровый номер
	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	77:02:0019001:12
	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной <ul style="list-style-type: none"> •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К" 	77:02:0019001:11
Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость 	77:02:0019001:1051	

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

	<ul style="list-style-type: none"> •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пруфера •Система кондиционирования и вентиляции в •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) <ul style="list-style-type: none"> •Приточно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе канальн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе <ul style="list-style-type: none"> •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц <ul style="list-style-type: none"> •Система оборотного водоснабжения (градир <ul style="list-style-type: none"> •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха <ul style="list-style-type: none"> •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса <ul style="list-style-type: none"> •Установка телефонной связи •Силовой щит •Пункт распределительный 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб <ul style="list-style-type: none"> •Производственный бункр д/ бес-тар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 <ul style="list-style-type: none"> •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 <ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 	
	<p>Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) <ul style="list-style-type: none"> •ПО Legos ХТ Програмное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом 	77:02:0019001:1020
	<p>Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))</p>	77:02:0019001:1029
	<p>Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м</p>	77:02:0019001:1032
	<p>Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)</p>	77:02:0023001:4267

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	77:02:0019001:1025
	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	-
	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	77:02:0019001:1022
	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	77:02:0019001:1026
	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	77:02:0019001:1027
	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	77:02:0019001:1024
	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	77:02:0019001:1023
	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	77:02:0019001:1031
	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	77:02:0019001:1021
	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	77:02:0019001:1028
Тип объектов оценки	Нежилые здания и право аренды на земельные участки	
Оцениваемые имуще- ственные права	Право собственности на здания и право аренды на земельные участки	

2.2. Результаты, полученные при применении подходов

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Таблица 3. Данные по подходам к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стои- мость, рассчитан- ная в рамках за- тратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стои- мость, рассчитан- ная в рамках срав- нительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стои- мость, рассчитан- ная в рамках доход- ного подхода, руб. с учетом НДС
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	Подход не применялся	19 591 125	Подход не применялся
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К"	Подход не применялся	97 488 960	Подход не применялся
3	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том	Подход не применялся	203 755 126	210 290 871

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<p>числе неотделимые улучшения:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN <ul style="list-style-type: none"> •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пружера •Система кондиционирования и вентиляции в <ul style="list-style-type: none"> •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной венти- 			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<p>ляции(Сухарня)</p> <ul style="list-style-type: none"> •Приточно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе канальн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц •Система оборотного водоснабжения (градир •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса •Установка телефонной связи •Силовой щит 			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о <ul style="list-style-type: none"> •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы •Кондиционер "Панасоник" •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/ бестар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ - 310-02-2 •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На 			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 			
4	<p>Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos ХТ Программное обеспечение+интерфейсный шнур ТСб по встр.лиц.ключом 	Подход не применялся	1 313 878	1 356 023
5	<p>Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))</p>	Подход не применялся	7 448 462	7 687 382
6	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	Подход не применялся	576 594	595 089
7	<p>Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения №3(склад)</p>	Подход не применялся	15 763 390	16 269 024
8	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	Подход не применялся	2 870 367	2 962 439
9	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	Подход не применялся	17 272 302	17 826 336
10	<p>Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м</p>	Подход не применялся	3 803 000	3 924 987
11	<p>Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м</p>	Подход не применялся	4 609 602	4 757 462
12	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	Подход не применялся	3 601 350	3 716 869
13	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	Подход не применялся	1 049 212	1 082 867
14	Здание электроцитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	Подход не применялся	759 340	783 697
15	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	Подход не применялся	428 507	442 252
16	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	Подход не применялся	8 311 777	8 578 390

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
17	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	Подход не применялся	340 285	351 200
Итого:			388 983 277	397 704 973

2.3. Итоговая величина рыночной стоимости

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «30» декабря 2019 г. составляет:

Таблица 4.Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	19 591 125	16 325 938
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной <ul style="list-style-type: none"> •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К" 	97 488 960	81 240 800
3	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость 	207 022 999	172 519 166

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пруфера •Система кондиционирования и вентиляции в •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе <ul style="list-style-type: none"> •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) •Притолочно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе каналн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц •Система оборотного водоснабжения (градир <ul style="list-style-type: none"> •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 <ul style="list-style-type: none"> •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха <ul style="list-style-type: none"> •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса 		

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Установка телефонной связи <ul style="list-style-type: none"> •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ - 1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб <ul style="list-style-type: none"> •Производственный бункр д/ бес-тар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 <ul style="list-style-type: none"> •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 <ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 		
4	<p>Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) <ul style="list-style-type: none"> •ПО Legos ХТ Програмное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом 	1 334 951	1 112 459

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
5	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	7 567 922	6 306 602
6	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	585 842	488 202
7	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	16 016 207	13 346 839
8	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	2 916 403	2 430 336
9	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	17 549 319	14 624 433
10	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	3 863 994	3 219 995
11	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	4 683 532	3 902 943
12	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	3 659 110	3 049 258
13	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	1 066 040	888 367
14	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	771 519	642 933
15	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	435 380	362 817
16	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	8 445 084	7 037 570
17	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	345 743	288 119
Итого:		393 344 130	327 786 777

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки:

393 344 130 (Триста девяносто три миллиона триста сорок четыре тысячи сто тридцать) рублей с учетом НДС

или

327 786 777 (Триста двадцать семь миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят семь) рублей без учета НДС

2.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1) Результаты оценки должны использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки Объекта оценки, установленными Договором на проведение оценки.

2) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на оказание услуг по оценке (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся инфор-

мация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.

3) 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.

4) 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 Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота.

5) 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.

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

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

8) В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

9) От Исполнителя, его представителей или персонала не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или на основании официального вызова суда.

10) Исполнитель не будет осуществлять экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций Объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования.

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

12) Исполнитель отмечает, что информация, содержащаяся в принт-скринах по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с риелторами, собственниками и их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах. Контактная информация агентства, собственника или представителя собственника и информация о том, когда были проведены переговоры, содержится в таблицах с описанием объектов-аналогов.

13) Объект оценки № 7 (Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)) представляет собой встроенное помещение в здании с кадастровым номером 77:02:0019001:1019 общей площадью 576,6. При этом поскольку в состав Объекта оценки входят все прочие здания в составе производственно-складского комплекса, часть здания площадью 76,3 кв.м не оказывает существенного влияния на итоговую рыночную стоимость всего комплекса и методологию расчетов.

14) Расчет рыночной стоимости Объектов оценки производится с учетом наличия неотделимых улучшений, данные улучшения являются неотделимой частью зданий, обеспечивают нормальное функционирование коммуникаций, пожарных систем, систем охраны и прочего. Таким образом, величина рыночной стоимости данных улучшений уже учтена в величине рыночной стоимости зданий.

15) Некоторые виды неотделимых улучшений (силосы под муку, линия подачи муки и пр.) не могут быть демонтированы без нанесения ущерба данным улучшениям.

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Показатель	Характеристика
Сведения о заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Открытое акционерное общество «Яуза-Хлеб» (ОАО «Яуза-Хлеб»)
Юридический адрес	129128, г. Москва, проспект Мира, д. 220а
ИНН/КПП	7716011052/771601001
ОГРН	1027739149074 от 04.09.2002 г.
Сведения об оценщике	
ФИО специалиста	Чудакова Елена Игоревна
Контактный телефон	8(495)748 81 27
Адрес электронной почты	MSK.kadastr.cent@yandex.ru
Почтовый адрес	115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №888658 от 19 июня 2013 г., выдан Государственным университетом по землеустройству, регистрационный номер 21168 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004055-1 от 28.02.2018 г. в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Членство в саморегулируемой организации Оценщиков	Оценщик является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», включен в реестр оценщиков 26.11.2014 года за регистрационным №1350.76
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 0991R/776/F0153/19 выдан ОАО «АльфаСтрахование», срок действия полиса с 01 июля 2019 г. по 30 июня 2020 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения об исполнителе	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКИЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР»
Основной государственный регистрационный номер	1157746013545
Дата присвоения ОГРН	10.01.2015 г.
ИНН/КПП	7708243797/772701001
Юридический адрес	117246, г. Москва, ул. Херсонская, д. 24, кв. 14
Контактный телефон:	8(495)748 81 27
Адрес электронной почты	MSK.kadastr.cent@yandex.ru
Сведения о страховании юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис №0991R/776/F0222/19 от 15 августа 2019 г. выдан ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора с 3 сентября 2019 г. по 2 сентября 2020 г. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
<p>Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными; ● анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными; ● Оценщик несет ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц; ● Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; ● Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам; ● Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора. 	

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Показатель	Характеристика
<ul style="list-style-type: none"> ●Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика; ●размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; ●юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика; ●размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. <p>Юридическое лицо, которое заключило с Заказчиком договор на проведение оценки, соответствует требованиям ст. 15.1, ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:</p> <p>Сторонние специалисты и организации при выполнении данной работы не привлекались</p>	

4. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательных к применению:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611;

- Стандарты и правила межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»).

4.1. Определение применяемых видов стоимости

В соответствии с договором на оценку, целью оценки является установление рыночной стоимости объекта оценки.

Понятие *рыночной стоимости* дано в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которому «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объектов залога, в том числе ипотека;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства;
- и других случаях (ознакомьтесь с ситуациями, при которых необходимы услуги независимого оценщика).

4.2. Состав оцениваемых прав

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

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь

протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

Выводы: Для задач, поставленных перед Оценщиком в рамках настоящего отчета, оцениваемым правом является право собственности на здания и помещения, а также право аренды на земельные участки.

4.3. Обременения оцениваемых прав

Оценка проводилась исходя из допущения, что Объекты оценки свободны от обременений.

Выводы: Для задач, поставленных перед Оценщиком в рамках настоящего Отчета, оцениваемым правом является право собственности на здания и помещения, а также право аренды на земельные участки.

4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№ п/п	Наименование документов ²
Юридическая документация	
1	Свидетельства о государственной регистрации права на здания
2	Договор аренды земельного участка № М-02-047229 от 18.06.2015 г.
Техническая документация	
3	Выписки из технических паспортов на здания (строения)
4	Поэтажные планы и экспликации
5	Справка о характеристиках зданий

Также при проведении оценки были использованы:

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

² Копии всех использованных при проведении настоящей оценки документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

5. Описание Объектов оценки

5.1. Идентификация объектов оценки

В рамках отчета определяется рыночная стоимость следующих объектов:

Таблица 7. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Объект оценки	Кадастровый номер
Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	77:02:0019001:12
Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К" 	77:02:0019001:11
Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха 	77:02:0019001:1051

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

- Система отводов и очистки воздуха
 - Защитный навес для пружера
- Система кондиционирования и вентиляции в
 - Система отвода паров из агрегата для суш
 - Система местного отсоса от печей х/б цех
 - Система местного отсоса в х/б цехе
 - Система вытяжной вентиляции(Сухарня)
 - Притолочно-вытяжная вентиляция сух.цеха
 - Система вентиляции в цехе по вып.хлеба
- Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11
 - Система вытяжной вентиляции на базе канальн.вентилятора АСН
- Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2,
- Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора
- Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46
 - Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе
- Система приточной вентиляции для охлаждения продукции
 - Газопровод
 - Вентиляция хлебной экспедиции
 - Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц
 - Система оборотного водоснабжения (градир
 - Водяная тепловая завеса
 - Газопровод внутренний
 - Газопровод к печи ХП-1-36
 - Конденсатосборник ХП-1-3600160000
 - Система вытяжной вентиляции котельной
 - Газопровод внутренний
 - Газопровод внутренний
 - Система контроля загрязнения воздуха
 - Газораспределительный узел
 - Газопровод внутренний
- Система холодного водоснабжения производственного корпуса
 - Установка телефонной связи
 - Силовой щит
 - Пункт распределительный
 - Лифт пассажирский
 - Пожарная сигнализация
 - Электрораспределительная сеть
 - Малый грузовой лифт
 - Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг
 - Силовой кабель и электропроводка в прох.
- Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000)
 - Лифт электрический грузовой г/п 500кг
- Автоматическая система пожарн.сигнализации
- Система пожарной сигнализации и система оповещения

людей о	
<ul style="list-style-type: none"> •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/ бестар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 <ul style="list-style-type: none"> •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 <ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 	
Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos XT Програмное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом 	77:02:0019001:1020
Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	77:02:0019001:1029
Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	77:02:0019001:1032
Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	77:02:0023001:4267
Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	77:02:0019001:1025
Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	-
Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	77:02:0019001:1022
Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	77:02:0019001:1026
Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	77:02:0019001:1027
Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	77:02:0019001:1024
Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	77:02:0019001:1023
Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	77:02:0019001:1031
Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	77:02:0019001:1021
Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	77:02:0019001:1028

Оцениваемые объекты представляют собой единый производственно-складской комплекс.

Право собственности на здания и право аренды на земельные участки принадлежит Открытому акционерному обществу «Яуза-Хлеб» (ОАО «Яуза-Хлеб») (ОГРН 1027739149074 от 04.09.2002 г.). Дата регистрации до 1 июля 2002 года - 03.06.1994 г.

5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Земельные участки с кадастровыми номерами 77:02:0019001:11 и 77:02:0019001:12 являются смежными.

Таблица 8. Описание земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12

Наименование показателя	Показатель	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	https://rosreestr.ru/
Кадастровый номер	77:02:0019001:12	
Адрес местоположения	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	
Площадь земельного участка, кв.м	2 225,00	
Кадастровая стоимость, руб.	28 444 889,50	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование (по классификатору)	Для размещения производственных зданий	
Текущее использование (по документу)	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9)	
Срок аренды земельного участка	До 14 января 2022 года	Договор аренды земельного участка № М-02-047229 от 18.06.2015 г.
Перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке	1. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1020 общей площадью 41,7 кв. м; 2. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1028 общей площадью 10,8 кв. м; 3. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1021 общей площадью 263,8 кв. м; 4. Часть здания с кадастровым номером 77:02:0019001:1024 общей площадью 33,3 кв.м	https://rosreestr.ru/

Таблица 9. Описание земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11

Наименование показателя	Показатель	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	https://rosreestr.ru/
Кадастровый номер	77:02:0019001:11	
Адрес местоположения	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	
Площадь земельного участка, кв.м	11 072,00	
Кадастровая стоимость, руб.	141 346 259,20	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование (по классификатору)	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	
Текущее использование (по документу)	РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВА ХЛЕБОБУЛОЧНЫХ И КОНДИТЕРСКИХ ИЗДЕЛИЙ	
Срок аренды земельного участка	Данные не предоставлены	-

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Наименование показателя	Показатель	Источник информации
Перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке	1. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1051 общей площадью 6 466,80 кв. м; 2. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1019 общей площадью 576,6 кв. м; 3. Часть здания с кадастровым номером 77:02:0019001:1024 общей площадью 33,3 кв.м; 4. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1023 общей площадью 24,1 кв. м; 5. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1022 общей площадью 120,7 кв. м; 6. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1027 общей площадью 114,3 кв. м; 7. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1032 общей площадью 18,3 кв. м; 8. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1029 общей площадью 236,4 кв. м; 9. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1026 общей площадью 146,3 кв. м; 10. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1025 общей площадью 91,1 кв. м; 11. Здание с кадастровым номером 77:02:0019001:1031 общей площадью 13,6 кв. м.	https://rosreestr.ru/

Таблица 10. Описание нежилых зданий и помещений³

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Описание основных конструктивных элементов	Класс конструктивной системы	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Количество этажей	Арендпригодная офисная площадь, кв.м	Арендпригодная производственно-складская площадь, кв.м	Физическое состояние объекта
1	<p>Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN <ul style="list-style-type: none"> •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость 	77:02:0019001:1051	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стр-ен. 1	Стены - кирпичные	КС-1	1952	6 466,80	4	1 563,20 ⁴	3 961,60 ⁵	Удовлетворительное

³ Характеристики объектов оценки, в том числе арендопригодная площадь, устанавливались на основании документов, предоставленных Заказчиком⁴ (1361,1-4-10,8-240,4-212,5-296,5-71,5-134,6)*4 этажа (данные по 3-му этажу, умноженные на количество этажей в здании)⁵ ((1381,2*4 этажа - 1 563,20) (данные по 3-му этажу, умноженные на количество этажей в здании)

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Описание основных конструктивных элементов	Класс конструктивной системы	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Количество этажей	Арендпригодная офисная площадь, кв.м	Арендпригодная производственно-складская площадь, кв.м	Физическое состояние объекта
	<ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пружера •Система кондиционирования и вентиляции в <ul style="list-style-type: none"> •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) •Приточно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе канальн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ- 										

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Описание основных конструктивных элементов	Класс конструктивной системы	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Количество этажей	Арендпригодная офисная площадь, кв.м	Арендпригодная производственно-складская площадь, кв.м	Физическое состояние объекта
	14-46 <ul style="list-style-type: none"> •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебобулочного ц •Система оборотного водоснабжения (градир •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха •Газораспределительный узел <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса •Установка телефонной связи <ul style="list-style-type: none"> •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт 										

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Описание основных конструктивных элементов	Класс конструктивной системы	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Количество этажей	Арендпригодная офисная площадь, кв.м	Арендпригодная производственно-складская площадь, кв.м	Физическое состояние объекта
	<ul style="list-style-type: none"> •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/бестар.хр.муки •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На 										

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Описание основных конструктивных элементов	Класс конструктивной системы	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Количество этажей	Арендпригодная офисная площадь, кв.м	Арендпригодная производственно-складская площадь, кв.м	Физическое состояние объекта
	<ul style="list-style-type: none"> •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 										
2	Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos XT Программное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом 	77:02:0019001:1020	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 3	Стены - кирпичные	КС-1	1987	41,70	1	32,50	0,00	Удовлетворительное
3	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	77:02:0019001:1029	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 19	Стены - кирпичные	КС-1	1975	236,40	1	0,00	0,00	Удовлетворительное
4	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	77:02:0019001:1032	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 9	Стены - кирпичные	КС-1	1958	18,30	1	0,00	18,30	Удовлетворительное
5	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения №3(склад)	77:02:0023001:4267	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 2	Стены - кирпичные	КС-1	1958	500,30	1	132,50 ⁶	339,50 ⁷	Удовлетворительное
6	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	77:02:0019001:1025	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 11	Стены - кирпичные	КС-1	1958	91,10	1	0,00	91,10	Удовлетворительное
7	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	-	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро-	-	-	1989 - 1994	13,88м*3,40м + 30м*16,70м	-	0,00	548,19	Удовлетворительное

⁶ 9,3+81,1+11+5,7+19,1+6,3

⁷ 472 - 132,50

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Описание основных конструктивных элементов	Класс конструктивной системы	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Количество этажей	Арендпригодная офисная площадь, кв.м	Арендпригодная производственно-складская площадь, кв.м	Физическое состояние объекта
			ен. 14, 15				= 548,19 ⁸				
8	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	77:02:0019001:1022	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 6	Стены - кирпичные	КС-1	1952	120,70	1	0,00	120,70	Удовлетворительное
9	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	77:02:0019001:1026	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 12	Стены - кирпичные	КС-1	1952	146,30	1	0,00	42,60	Удовлетворительное
10	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	77:02:0019001:1027	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 17	Стены - кирпичные	КС-1	1998	114,30	1	0,00	114,30	Удовлетворительное
11	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	77:02:0019001:1024	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 10	Стены - кирпичные	КС-1	1970	33,30	1	0,00	33,30	Удовлетворительное
12	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	77:02:0019001:1023	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 7	Стены - кирпичные	КС-1	1952	24,10	1	0,00	0,00	Удовлетворительное
13	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	77:02:0019001:1031	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 8	Стены - кирпичные	КС-1	1962	13,60	1	0,00	0,00	Удовлетворительное
14	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	77:02:0019001:1021	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 4	Стены - кирпичные	КС-1	1958	263,80	1	0,00	250,10	Удовлетворительное
15	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	77:02:0019001:1028	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, стро- ен. 18	Стены - кирпичные	КС-1	1975	10,80	1	0,00	0,00	Удовлетворительное
Итого:							8 629,69		1 728,20	5 519,69	

На дату осмотра здания не отапливались ввиду того, что отопление было отключено, однако имеется возможность подключить отопление.

⁸Расчет площади производился согласно справке, предоставленной Заказчиком

5.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Северо-Восточном административном округе г. Москвы.

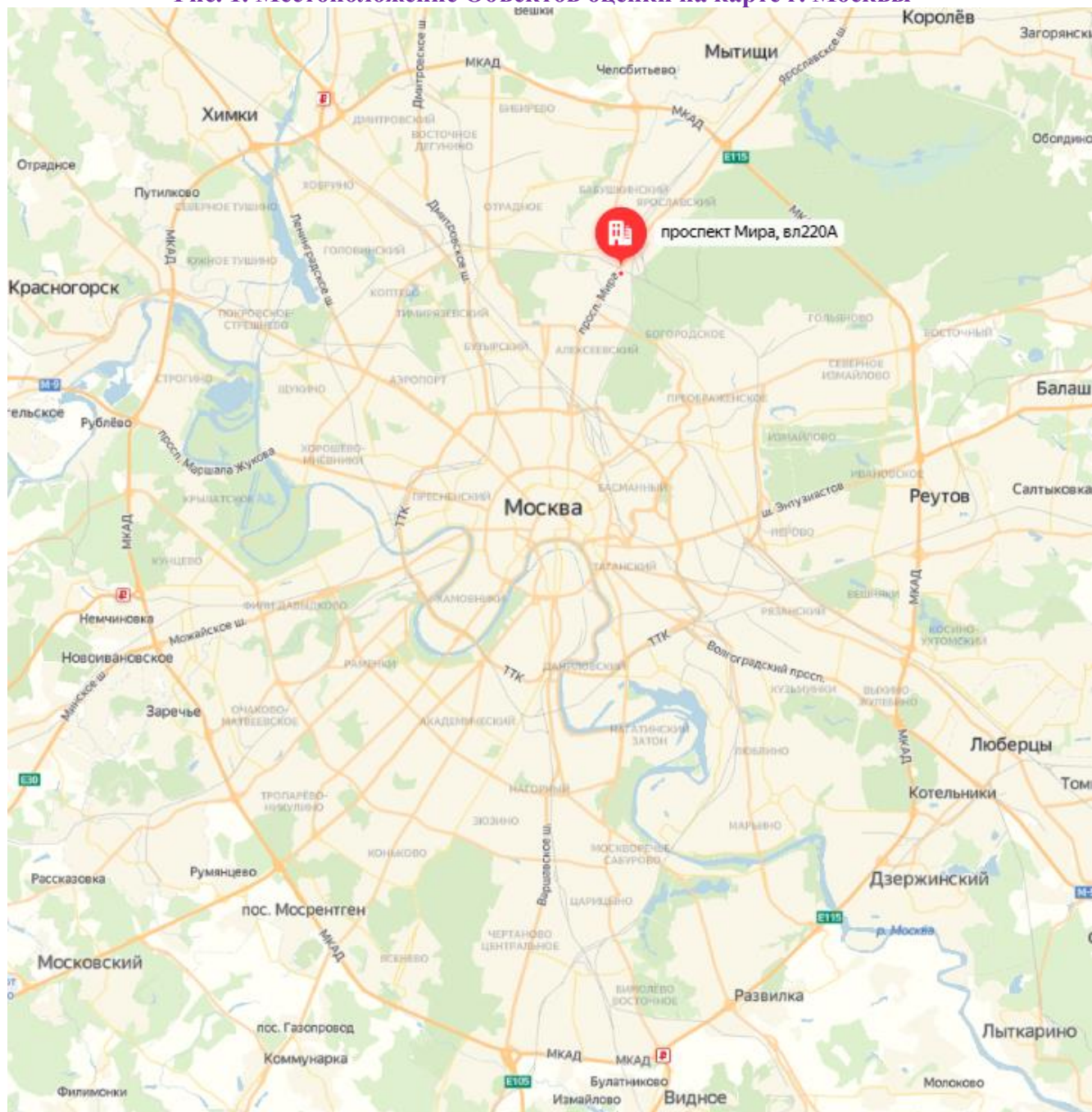
Северо-Восточный административный округ города Москвы является одним из наиболее крупных в столице РФ. Его площадь составляет 106,7 кв. км, что занимает почти 10% на карте Москвы. Население – около 1,25 млн. человек. В состав округа входят 17 районов Москвы, основная часть которых занята жилыми постройками.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей – по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной рощи. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке – Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей, а также объектов федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные объекты, как театры, музеи, церковные храмы. Уникальной особенностью СВАО является то, что по его районам ездят абсолютно все виды московского общественного транспорта.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлым веком - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

Источник информации: <https://www.moscowmap.ru/okruga/svao.html>

Рис. 1. Местоположение Объектов оценки на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рис. 2. Локальное местоположение Объектов оценки

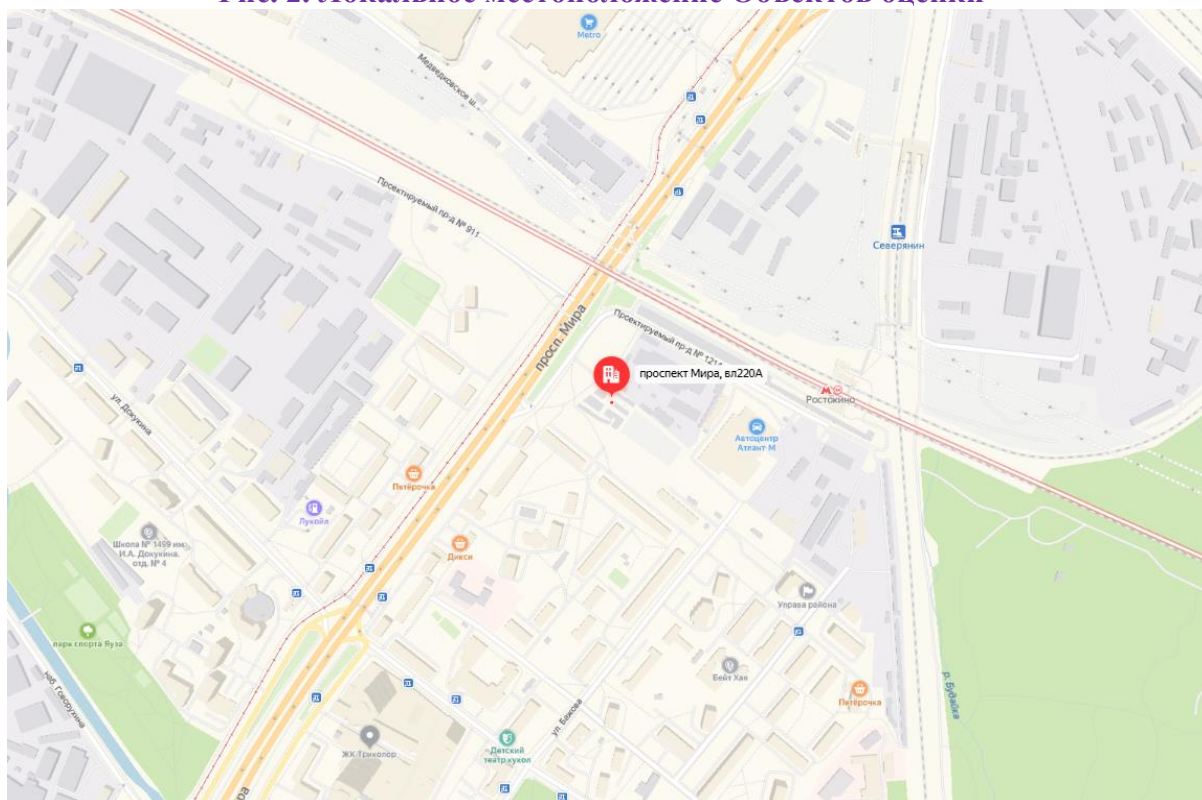
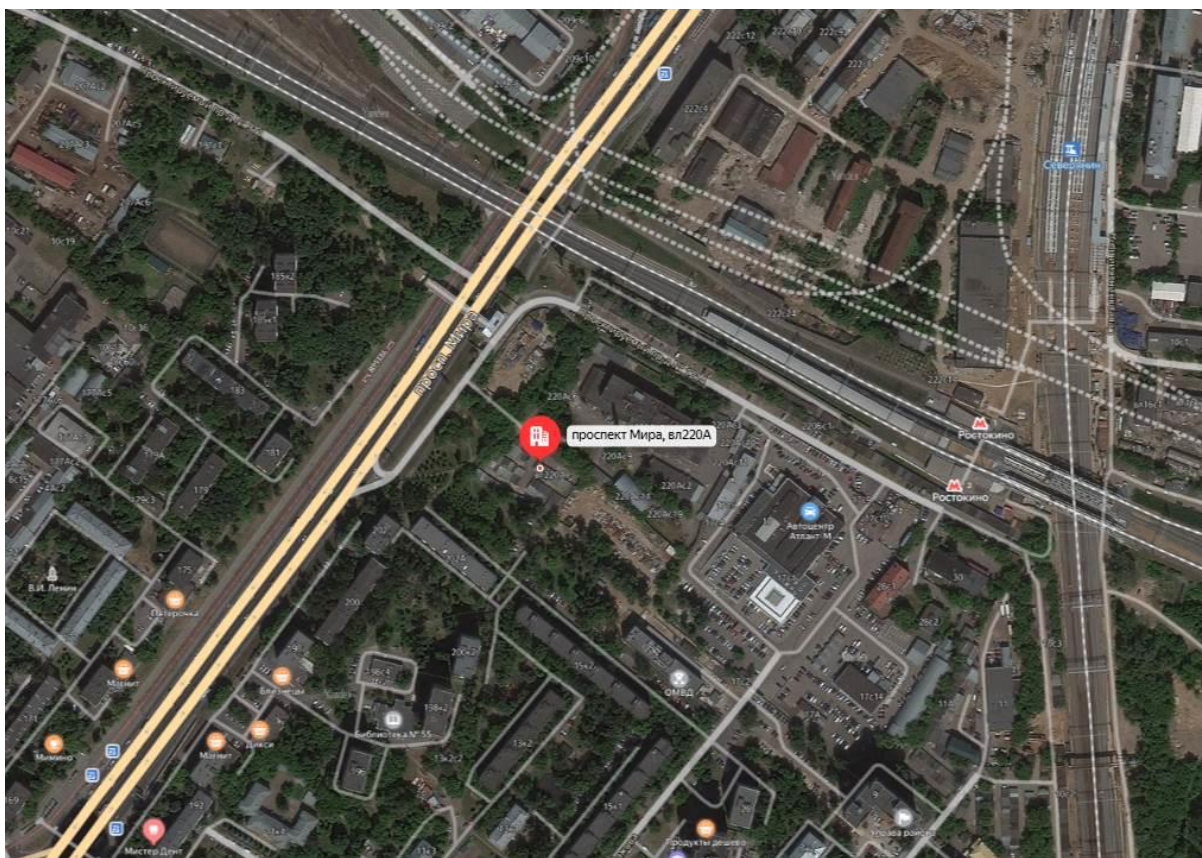


Рис. 3. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <http://maps.yandex.ru>

6. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние Объектов оценки

Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0019001:12



Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0019001:11



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1051



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1











Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1020



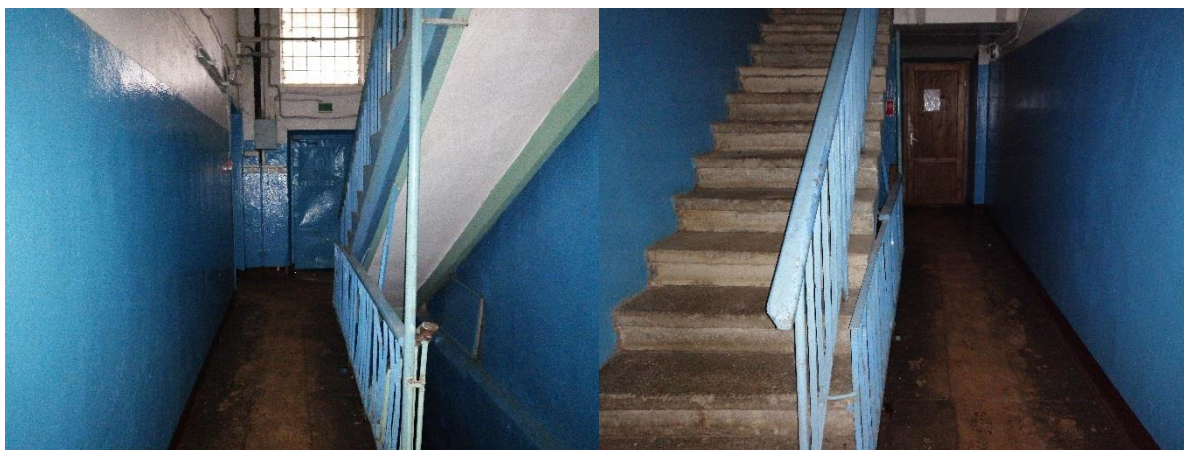
Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1029



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1







Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1032



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0023001:4267



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1025



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1

Склад открытого хран. (стр. 14, 15)





Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1022





Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1026



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1027



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1024



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1023



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1031



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1021



Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1



Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0019001:1028



7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Экономика: факты, оценки, комментарии⁹

В сентябре 2019 г. объем промышленного производства с исключением сезонного и календарного факторов скорректировался вниз после ускорения в предыдущем месяце. Вместе с тем тенденция к росту производства по широкому кругу промышленных товаров в III квартале сохранилась. Заметным был рост выпуска сельскохозяйственной продукции, связанный в том числе с более высоким урожаем в этом году. Рост инвестиционного и потребительского спроса в сентябре, как и в предыдущие месяцы, оставался сдержанным. Расширение производства в условиях замедления роста внутреннего спроса могло привести к ускорению накопления запасов материальных оборотных средств в III квартале 2019 года. Экспорт сократился меньше, чем кварталом ранее, однако замедление роста мировой экономики будет сдерживать его дальнейшую динамику. По оценкам, темп прироста ВВП за 2019 г. составит 0,8–1,3%.

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
(прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

Табл. 1

	2018 г.	II кв. 2019 г.	Июль 2019 г.	Август 2019 г.	Сентябрь 2019 г.	III кв. 2019 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	3,1	1,7	2,5	2,2
Промышленное производство	2,9	3,0	2,8	2,9	3,0	2,9
Объем строительства	5,3	0,1	0,2	0,3	0,8	0,5
Грузооборот транспорта	2,9	1,3	-1,1	-0,6	-0,2	-0,6
Производство сельхозпродукции	-0,2	1,2	6,2	3,4	5,6	5,1
Оборот розничной торговли	2,8	1,6	1,1	0,8	0,7	0,8
Объем платных услуг населению	1,4	-1,0	-2,7	-1,3	1,2	...
Уровень безработицы/с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	4,8	4,6 / 4,6	4,5 / 4,6	4,3 / 4,6	4,5 / 4,7	4,4 / 4,6
Номинальная заработная плата	11,6	7,7	7,7	6,8
Реальная заработная плата	8,5	2,6	3,0	2,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения	0,1	-0,1	-	-	-	3,0

* Оценка Банка России.

Источник: Росстат.

⁹ Данные Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru/>) и ЦБ РФ (https://cbr.ru/Collection/Collection/File/24021/EC_2019-09.pdf)

ВВП

**КОМПОНЕНТЫ ВВП ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
В II КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА** Табл. 2
(в % к соответствующему кварталу предыдущего года)

	Оценка (ДоДКП 3/19)	Факт	Расхождение, п.п.
ВВП	0,9	0,9	-
Расходы на конечное потребление	1,0–1,5	2,1	0,6–1,1
– домашних хозяйств	1,5–2,0	2,8	0,8–1,3
Валовое накопление	-(0,0–0,5)	3,1	3,1–3,6
– основного капитала	-(0,5–1,0)	1,0	1,5–2,0
Экспорт	-(0,3–0,8)	-4,9	-(4,1–4,6)
Импорт	-(1,0–1,5)	0,1	1,1–1,6

Источники: Росстат, оценки Банка России.

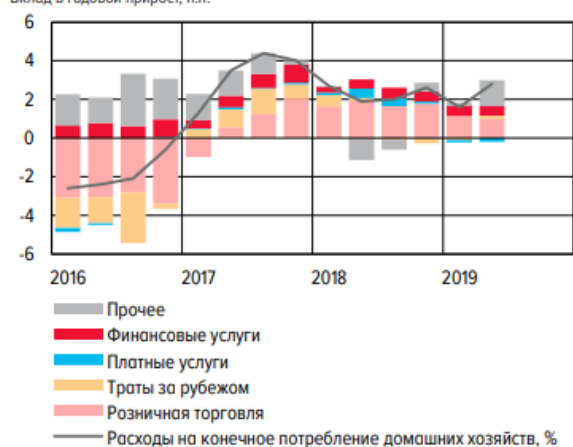
ЭКСПОРТ ОТДЕЛЬНЫХ ТОВАРОВ Табл. 3
(вклад в годовой прирост физического объема экспорта товаров в п.п.)

	Апрель 2019 г.	Май 2019 г.	Июнь 2019 г.	Июль 2019 г.	Август 2019 г.
Нефть	-4,5	-2,2	-1,6	3,2	2,3
Нефтепродукты	-1,1	-1,9	-3,3	-2,4	-3,3
Пшеница	-0,9	-1,6	-1,1	-0,5	0,1
Полуфабрикаты из железа или стали	-0,4	-0,4	-0,3	-0,2	-0,3
Алмазы	-0,2	0,1	-0,6	-0,2	-0,1
Прокат плоский из железа или стали	-0,2	-0,1	-0,3	0,2	-0,2
Трубы из черных металлов	-0,2	-0,3	0,0	0,4	0,7

Источники: ФТС, расчеты Банка России.

**РАСХОДЫ НА КОНЕЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ
ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ** Рис. 1

Вклад в годовой прирост, п.п.



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Фактические данные по отдельным компонентам использования ВВП в II квартале 2019 г. заметно отличались от оценок Банка России, опубликованных в сентябрьском выпуске Доклада о денежно-кредитной политике (далее – ДоДКП 3/19). Расхождение между фактической и прогнозируемой динамикой экспорта и расходов на конечное потребление домашних хозяйств оказалось значительным. Более существенное, чем ожидалось, сокращение физического объема экспорта произошло под влиянием как краткосрочных, так и длительных факторов. Наиболее заметный вклад в сокращение экспорта в II квартале внесла динамика внешней торговли нефтью и нефтепродуктами, что во многом было вызвано инцидентом на нефтепроводе «Дружба». В июле-августе действие этого временного фактора завершилось, и экспорт нефти в годовом сопоставлении увеличился. Сокращение экспорта пшеницы в апреле-июне было связано с тем, что урожай прошлого сельскохозяйственного сезона был ниже, чем годом ранее. По мере поступления урожая текущего сезона, который ожидается более высоким, чем в предыдущем году (см. пункт «Сельское хозяйство»), экспорт зерна будет расти. Это окажет поддержку экспорту в конце текущего и в следующем году. При этом сдерживать рост экспорта отечественного зерна будет расширение его предложения на мировом рынке со стороны зарубежных поставщиков.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

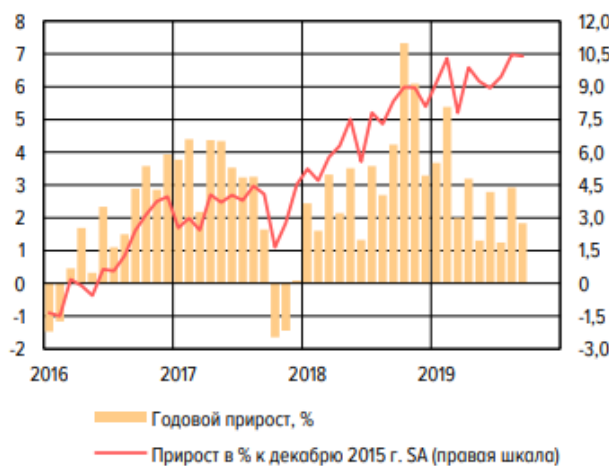
Рис. 2



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

СЫРЬЕ И ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ ТОВАРЫ

Рис. 3



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Более продолжительным может оказаться сокращение экспорта продукции черной металлургии в условиях сжатия внешнего спроса на металлы из-за замедления роста мировой экономики.

Значительное ускорение роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств в II квартале 2019 г., превысившее оценки Банка России, может носить временный характер. На это указывает сдержанный рост основных показателей потребительского спроса: оборота розничной торговли, объема платных услуг и услуг финансового сектора, а также трат населения за рубежом и в иностранных интернет-магазинах.

Таким образом, ускорение роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств произошло за счет прочих компонентов.

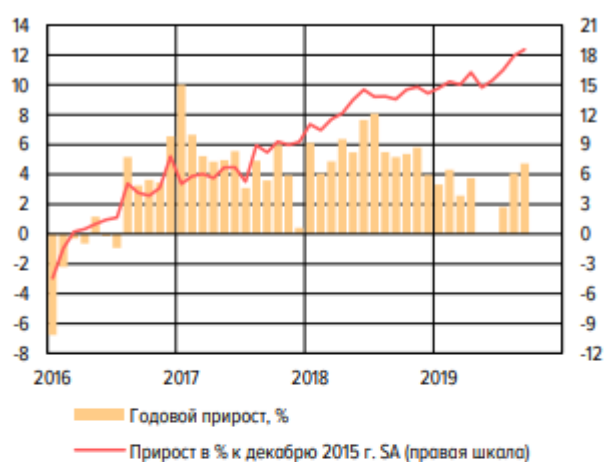
В III квартале, по оценке, их вклад в прирост расходов на конечное потребление домашних хозяйств снизился.

Заметно отклонился от прогноза рост валового накопления, произошедший в основном за счет большего, чем ожидалось, роста запасов материальных оборотных средств, динамика которых характеризуется повышенной волатильностью. На фоне значительного роста валового накопления и расходов на конечное потребление домашних хозяйств прирост импорта также сложился выше ожиданий.

Производственная активность

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ТОВАРЫ

Рис. 5



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ СПРОСА НА СВОЮ ПРОДУКЦИЮ (SA)

Рис. 6



Источник: IHS Markit.

В III квартале 2019 г. годовой темп прироста промышленного производства оставался вблизи значения предыдущего квартала. По отношению к предыдущему периоду с исключением сезонности (далее – SA) сохранялась тенденция к росту выпуска. При этом в сентябре 2019 г. произошло не большое замедление роста в промышленности: годовой темп прироста с исключением календарного фактора понизился до 2,4%(август – 3,5%). В помесечном сопоставлении (SA) промышленное производство сократилось за счет коррекции вниз выпуска сырья и промежуточной продукции.

Производство сырья. В помесечном сопоставлении (SA) в сентябре 2019 г. произошло сокращение добычи полезных ископаемых. Во многом это было вызвано уменьшением объемов добычи нефти после их повышения в июле-августе 2019 г., связанного с компенсацией недопроизводства из-за инцидента на трубопроводе «Дружба». Сохранился тренд на сокращение добычи газа на фоне

слабого спроса в Европе из-за рекордно высокого уровня заполненности газохранилищ.

Добыча прочих полезных ископаемых увеличилась. Так, выросла добыча мрамора и графия на фоне продолжения работ по благоустройству в крупных городах страны.

Производство промежуточных товаров. В сентябре 2019 г. производство промежуточных товаров, как и сырья, немного сократилось по отношению к предыдущему месяцу. На фоне снижения добычи нефти наблюдалось сокращение выпуска нефтепродуктов и резиновых изделий. Как и в предыдущие месяцы, в металлургии происходили разнонаправленные процессы: сокращался выпуск черной металлургии (чугуна, проката, труб), в то же время в цветной металлургии продолжался рост производства – на фоне сохранившегося расширения внешнего спроса на российские цветные металлы.

Производство инвестиционных товаров. В сентябре сохранился тренд на повышение выпуска инвестиционных товаров, наблюдаемый с начала текущего года. При этом рост производства обеспечивался машиностроительной продукцией – как и месяцем ранее, увеличивался выпуск электрооборудования. Однако рост производства строительных материалов, наблюдавшийся с начала года, несколько замедлился.

Производство потребительских товаров. Сохранилась тенденция к повышению выпуска потребительских товаров. Это происходило за счет роста выпуска продовольственных товаров, в основном – в сегменте переработки продукции животноводства. Заметно увеличилось производство мясной (свинина, колбасы, мясные консервы) и молочной продукции (сыры). Расширение предложения продовольствия сдерживало рост цен на эту группу товаров. Рост выпуска непродовольственных товаров (SA) приостановился, во многом за счет снижения производства автомобилей и бытовой техники.

Опросы предприятий. В сентябре 2019 г. индекс IHS Markit PMI4 в обрабатывающей промышленности продемонстрировал максимальное сокращение за 10 лет, снизившись до значения 46,3. Об ухудшении рыночной конъюнктуры, по данным исследования, свидетельствовали сокращение объемов новых заказов и потеря клиентов. Особенно резкое падение наблюдалось со стороны внешнего спроса. Сокращение новых экспортных заказов было самым сильным с октября 2016 года. Индекс IHS Markit PMI в сфере услуг в сентябре, напротив, вырос. Основным драйвером роста стало улучшение объема новых заказов.

Индексы предпринимательской уверенности Росстата как в добыче полезных ископаемых, так и в обрабатывающих производствах в сентябре продемонстрировали рост (SA). При этом баланс оценок спроса на продукцию обрабатывающих производств в сентябре остался на уровне предыдущего месяца. Такое существенное различие оценок состояния деловой конъюнктуры, по всей видимости, связано с разной выборкой опрашиваемых компаний.

Сельское хозяйство. В сентябре 2019 г. годовой темп прироста производства продукции сельского хозяйства в России повысился до 5,6%. При этом рост выпуска сельскохозяйственной продукции в III квартале 2019 г. сформировался выше ожиданий Банка России (ранее предполагалось, что ускорение его роста в июле 2019 г. было во многом вызвано разовым фактором – сдвигом срока уборки урожая). Согласно текущим оценкам экспертов, по итогам года ожидается рост валового сбора различных сельскохозяйственных культур, включая зерно, подсолнечник, сахарную свеклу, овощи закрытого грунта. Выпуск продукции животноводства (в первую очередь свиноводства) также продолжает повышаться.

ГРУЗООБОРОТ ТРАНСПОРТА

Рис. 7



Источник: Росстат.

ИНДИКАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ

Рис. 8



* III квартал 2019 г. – оценка Банка России.

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Банка России.

ительных материалов, что в том числе связано с исчерпанием эффекта низкой базы. С учетом этого темп прироста инвестиций в основной капитал в III квартале 2019 г. оценивается в интервале 0,3–0,8%, то есть вблизи уровней I–II кварталов.

Потребительская активность и сбережения

В сентябре 2019 г. продолжил замедляться годовой темп прироста оборота розничной торговли (до 0,7% – минимального значения с сентября 2017 г.). Потребительский спрос, несмотря на рост показателей доходов (см. раздел «Рынок труда и доходы населения»), оставался сдержанным. Рост потребительского кредитования замедлился, приток вкладов физических лиц оставался высоким. В этих условиях норма сбережений в III квартале 2019 г. была выше значения аналогичного периода предыдущего года.

Транспорт. В сентябре 2019 г. грузооборот железнодорожного транспорта вырос в годовом сопоставлении после сокращения в июне-августе. Во многом это было вызвано ростом перевозок угля и железной руды. Вместе с тем с учетом того, что выпуск черных металлов и добыча угля в сентябре продолжили снижаться, рост грузооборота железнодорожного транспорта может оказаться временным. Сокращение грузооборота водного и трубопроводного транспорта внесло дополнительный отрицательный вклад в динамику общего показателя. При этом грузооборот автомобильного и воздушного транспорта повысился.

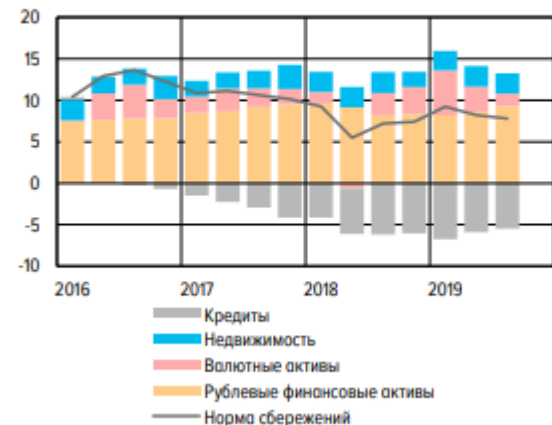
Инвестиционная активность

Опережающие индикаторы инвестиционной активности в сентябре 2019 г. продолжали указывать на медленный рост вложений в основной капитал. Производство и импорт инвестиционных товаров были близки к уровням соответствующего месяца предыдущего года. Немного замедлился рост грузоперевозок стро-

НОРМА СБЕРЕЖЕНИЙ

Рис. 10

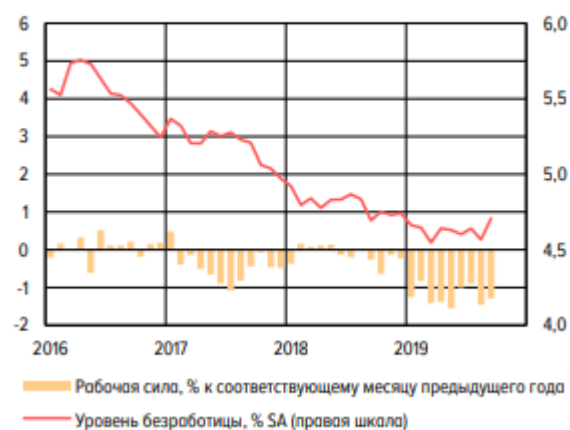
В % от располагаемых расходов населения SA



Источники: Росстат, Московская Биржа, Банк России, расчеты Банка России.

БЕЗРАБОТИЦА И РАБОЧАЯ СИЛА

Рис. 11



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

При этом потребительские настроения в III квартале улучшались. На это указывают обследование потребительских ожиданий Росстата и опросы ООО «инФОМ». Рост потребительской уверенности может оказать поддержку спросу домашних хозяйств в IV квартале 2019 года.

Рынок труда и доходы населения

Уровень безработицы в сентябре 2019 г. повысился до 4,7% SA – максимального значения с января текущего года. Рост показателя произошел в условиях опережающего сокращения численности занятого населения по сравнению с числом безработных. На этом фоне рабочая сила в целом продолжила сокращаться. Ухудшение ситуации в сфере занятости отмечалось компаниями обрабатывающей промышленности, опрашиваемыми IHS Markit. При этом в компаниях сферы услуг и в экономике в целом, по данным опроса, занятость перестала снижаться.

Годовой темп прироста номинальной заработной платы в августе 2019 г. понизился до

6,8% (июль – 7,7%) за счет динамики трудовых компенсаций в бюджетном секторе. Замедление роста показателя связано с эффектом базы и имеет временный характер: в августе 2018 г. происходило повышение заработной платы работников социальной сферы и культуры в рамках исполнения майских указов.

При этом рост доходов от трудовой деятельности, включающий также оплату труда занятых у индивидуальных предпринимателей, заметно ускорился в III квартале. В этих условиях годовой темп прироста реальных располагаемых доходов населения повысился до 3,0% – максимального значения с 2014 г.

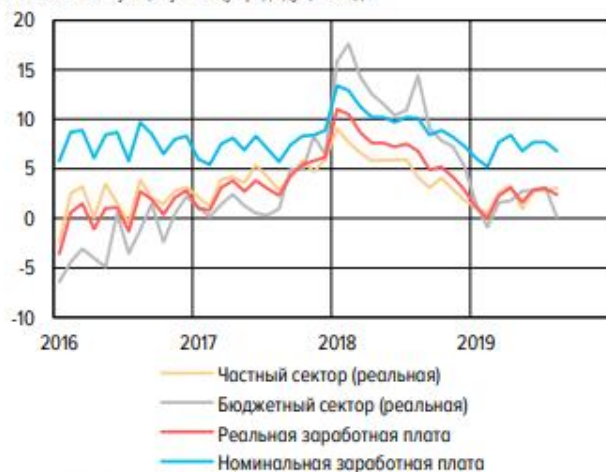
Прогноз

Оперативная макроэкономическая статистика за июль-сентябрь указывает на ускорение экономического роста в III квартале 2019 г., что отчасти связано с временными факторами. Прирост ВВП в 2019 г. Банк России в целом оценивает, как и ранее, в диапазоне 0,8–1,3%. Прогноз компонентов ВВП по использованию на 2019 г. несколько изменился¹⁰, что связано прежде всего с выходом фактических данных за II квартал 2019 года.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Рис. 13

В % к соответствующему месяцу предыдущего года

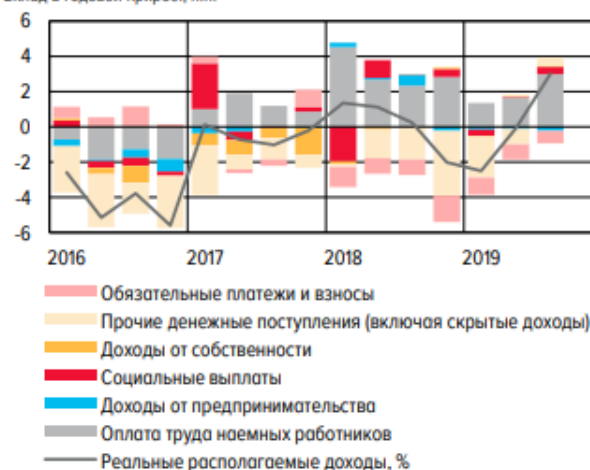


Источники: Росстат, расчеты Банка России.

РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

Рис. 14

Вклад в годовой прирост, п.п.

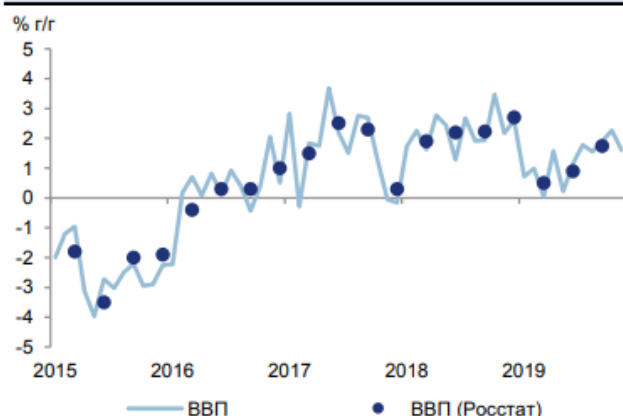


Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Картина деловой активности. Декабрь 2019 года

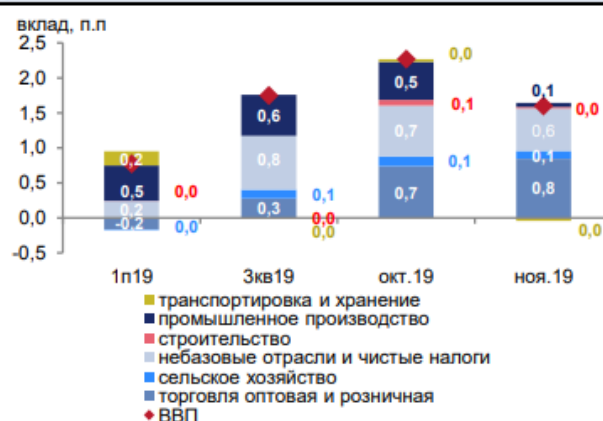
Экономическая активность Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

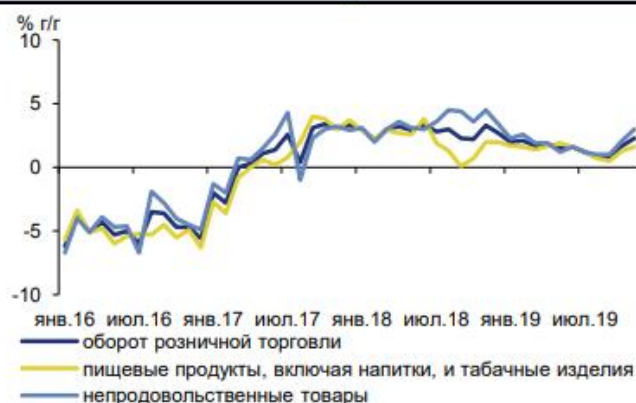
Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре², а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне– октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с

начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста реальных зарплат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты

Объекты оценки представляют собой единый производственно-складской комплекса класса «С».

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Для определения диапазона цен и арендных ставок Оценщиком были проанализированы данные платной базы REALTO.RU.

Диапазон цен предложений производственно-складских объектов в г. Москве составляет 17 500 – 260 000 руб./кв.м

О Т М П	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена		Статус продавца	Площадь		Этаж	Метро/Район Город	Рас- сто- яние	Улица	Номер дома	Телефон
							Объект(мес.) руб.	1 кв.м (в год) руб. \$=72,97р		Общая, кв.м.	Зем.уч., сот.						
<input type="checkbox"/>	24.01.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	70 000 000	959 300	54 200	743	АН без комиссии	1292	51	Андроновка(И)	10П	Фрезерная 1-я ул д.21.с.8	(925)509-4068
<input type="checkbox"/>	19.02.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	170 000 000	2 329 725	124 100	1 701	АН без комиссии	1370,4		Юго-Западная	15Т	Очаковское шоссе д.44	(903)136-8569
<input type="checkbox"/>	25.04.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	110 000 000	1 507 470	30 300	415	Собственник	3635,3		Марьино	7Т	Перерва ул. д.11.с.8	(926)330-8028
<input type="checkbox"/>	30.04.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	120 000 000	1 644 510	106 600	1 461	АН без комиссии	1126		Тулъская	10П	Загородное шоссе д.1.к.2	(915)496-3835
<input type="checkbox"/>	15.05.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	70 000 000	959 300	34 000	466	Собственник	2060		Алтуфьево	5Т	Илимская ул. д.3ж.с.8	(915)433-5716
<input type="checkbox"/>	17.05.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	450 000 000	6 186 920	22 600	310	Собственник	19918	761	1-3 Кожуховская	5Т	Южнопортовая ул д.32.с.8	(926)125-9121
<input type="checkbox"/>	22.05.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	124 580 000	1 707 275	54 200	743	Собственник	2300		Авиамоторная	10Т	Авиамоторная ул д.44	(985)766-6301
<input type="checkbox"/>	24.05.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.	В	Дог. купли-т	148 999 936	2 041 935	71 000	973	Собственник	2100		Царицыно	13П	Стекольная 1-я ул д.7.к.11	(985)638-9294
<input type="checkbox"/>	28.05.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т		65 000	891	Собственник	1000-6000			Царицыно	7Т	Дороховя Генер д.2	(495)799-1965
<input type="checkbox"/>	08.06.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	300 000 000	4 111 280	85 700	1 174	Собственник	3500	100	Царицыно	15П	Стекольная 1-я ул д.7.с.2	(985)922-5700
<input type="checkbox"/>	11.06.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	75 000 000	1 027 820	45 300	621	Собственник	1655,8		Теплый Стан	7П	Новосеневский д.8а	(903)728-9280
<input type="checkbox"/>	01.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	260 000 000	3 563 110	260 000	3 563	Собственник	1000		Стрешневое(ИМ)	5П	Красногорский 3-й вл5	(985)786-0601
<input type="checkbox"/>	04.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	177 206 312	2 428 480	52 800	724	АН без комиссии	3356,8	99	Ул. Академика	7Т	Ступинский пр-д вл10	(903)778-0876
<input type="checkbox"/>	05.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	240 000 000	3 289 025	39 100	536	АН без комиссии	6141		Царицыно	5Т	Радивальная 6-я ул д.17	(926)222-6183
<input type="checkbox"/>	08.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	600 000 000	8 222 555	75 000	1 028	АН без комиссии	8000		Пражская	10Т	Мелитопольская д.1.к.2	(925)915-6666
<input type="checkbox"/>	08.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	410 000 000	5 618 745	51 500	706	АН без комиссии	7965	52,9	Алтуфьево	10Т	Дмитровское шоссе д.116а	(926)521-5588
<input type="checkbox"/>	10.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	300 000 000	4 111 280	81 100	1 111	АН без комиссии	3697	27	Щелковская	7П	Монтажная ул. д.73.с.1	(916)999-3055
<input type="checkbox"/>	12.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.	В	Дог. купли-т	59 000 000	808 550	32 800	449	АН без комиссии	1798,5	49	Коптево(ИМ)	13П	Коптевская ул. д.73.с.8	(967)623-4093
<input type="checkbox"/>	24.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	200 000 000	2 740 850	20 000	274	АН без комиссии	10000		Верхние котлы	4П	Нагорный пр-д д.10.с.1	(917)507-8843
<input type="checkbox"/>	24.07.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	71 000 000	973 005	59 200	811	АН без комиссии	1200		Андроновка(И)	6П	Фрезерная 1-я ул д.21	(926)371-4390
<input type="checkbox"/>	26.08.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	60 989 984	835 825	46 900	643	Собственник	1300		Алексеевская	10П	Рижский 1-й пер. вл.2а	(985)778-1470
<input type="checkbox"/>	06.09.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.	С	Дог. купли-т	371 360 000	5 089 215	27 800	381	АН без комиссии	13375,2		Сходненская	15П	Новоселовская д.6.с.6	(908)405-1348
<input type="checkbox"/>	12.09.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	000 000 000	13 704 260	100 000	1 370	Собственник	10000		Савеловская	6Т	Складочная ул. д.1.с.6	(926)537-2497
<input type="checkbox"/>	07.11.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.		Дог. купли-т	400 000 000	5 481 705	100 000	1 370	АН без комиссии	4000	100	Кантемировская	15П	Никольская ул д.9	(916)377-7557
<input type="checkbox"/>	15.11.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	750 000 000	10 278 195	34 100	467	Собственник	22000		Пражская	10П	Никольская ул д.4	(915)104-7333
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	53 900 000	738 660	81 400	1 116	АН без комиссии	662	11,7	Пролетарская	9Т	Боевский пр-д д.11.с.8	(925)1957-1398
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	100 000 000	1 370 425	17 500	240	АН без комиссии	5720		Шоссе Энтузиастов	8П	Электродная ул. д.8	(905)728-4228
<input type="checkbox"/>	09.12.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.	В	Дог. купли-т	149 000 000	2 041 935	71 000	973	Собственник	2100		Царицыно	13П	Стекольная 1-я ул д.7.к.11	(985)638-9294
<input type="checkbox"/>	10.12.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	39 500 000	541 320	27 200	373	Собственник	1450		Зеленоград	25Т	Проезд №5500 д.3	(925)070-9690
<input type="checkbox"/>	18.12.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.	А	Дог. купли-т		80 000	1 096	АН без комиссии	1000-10000	173		Щелковская	10П	Байкальская ул.	(925)191-0424
<input type="checkbox"/>	19.12.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Склад. компл.	В	Дог. купли-т	148 999 936	2 041 935	64 800	888	Собственник	2300		Царицыно	5Т	Стекольная 1-я ул д.7.к.2	(962)363-3363
<input type="checkbox"/>	27.12.19	Продажа	Здание/ОСЗ	Произв. здан.		Дог. купли-т	750 000 000	10 278 195	62 500	857	Собственник	12000		Пражская	10Т	Никольская ул. д.4	(915)104-7333

Диапазон ставок аренды производственно-складских объектов в г. Москве составляет 3 252 – 9 000 руб./кв.м в год.

Realto (495)233-95-92, Код клиента: 114020051, словарь: 28371

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск | Сортировка | Статистика | Сохранить | Печать | Экспорт | Добавить | Удалить

Всего записей: 1293326 Найдено записей: 3713

O T M O	Фото URL	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена			Статус продавца	Площадь			Этаж	Метро/Район Город	Расстояние	Улица	Номер дома	Телефон
								Объект (мес.) руб.	1 кв.м (в год) \$=72,97p	1 кв.м (в год) руб.		Общая кв.м.	Зем.уч. сот.							
□	11.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	400 000	5 480		АН без комиссии	500-1000	1	Алексеевская	15П	Рижский 1-й пер.	д.4	8(985)625-4349		
□	11.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	500 000	6 850		АН без комиссии	500-1000	1	Отрадное	5Т	Алтуфьевское ш	д.29а	8(985)625-4349		
□	12.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	7 500	105	3 600	49	Собственник	25	Свиблово	12П	Кольская ул.	д.7	8(499)180-2186,		
□	13.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	687 000	9 415	5 496	75	АН без комиссии	1500	Алексеевская	15П	Шереметьевская д.35	8(969)085-0707,			
□	13.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	1 218 780	16 700	3 996	55	АН без комиссии	3660	Алексеевская	15П	Калибровская ул	д.31	8(969)085-0707,		
□	14.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	274 995	3 770	6 804	93	АН без комиссии	485	Медведково	10Т	Молодцова ул.	д.16,с.1	8(926)238-4797,		
□	20.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	266 400	3 650	7 200	99	АН без комиссии	444	Свиблово	10П	Кольская ул.	д.12	8(985)958-9315,		
□	22.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	Отв. хран.						Собственник	10-100	Алтуфьево	5Т	МКАД	д.84,к.1	8(963)785-6832			
□	26.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	123 900	1 700	5 040	69	АН без комиссии	295	Алтуфьево	5Т	Дмитровское ш	д.114	8(926)238-4797,		
□	26.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	176 400	2 415	5 040	69	АН без комиссии	420	Алтуфьево	5Т	Дмитровское ш	д.114	8(926)238-4797,		
□	26.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	132 300	1 815	5 040	69	АН без комиссии	315	Алтуфьево	5Т	Дмитровское ш	д.114	8(926)238-4797,		
□	27.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА				Собственник	348	Алтуфьево	23П	Ляновский пр-д	д.8	8(499)372-1944			
□	27.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	388 800	5 330	5 832	80	АН без комиссии	800	Алексеевская	15П	Шереметьевская д.35	8(969)085-0707,			
□	27.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	333 600	4 570	5 004	69	АН без комиссии	800	Алексеевская	15П	Калибровская ул	д.31а	8(969)085-0707,		
□	28.11.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	357 500	4 900	8 580	118	Собственник	500							
□	03.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	СубА		СубА				Собственник	430								
□	03.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	СубА						Собственник	216								
□	03.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	959 684	13 150	8 976	123	АН без комиссии	1283	Алексеевская	10П	Рижский 1-й пер.	д.2	8(926)238-4797,		
□	04.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	С		ПА	642 000	8 800	6 200	85	АН без комиссии	1241,8	Росткино(МЦК)	4	Красная Сосна ул	д.2,к.1.	8(958)400-2495		
□	04.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	785 900	10 770	3 252	45	АН без комиссии	2900	Алексеевская	15П	Калибровская ул	д.31	8(969)085-0707,		
□	05.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	120 000	1 645	3 400	47	Собственник	420	1	Вибирево	7Т	Черемьянская ул.	д.36	8(916)751-3248	
□	19.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	40 000	550	4 000	55	АН без комиссии	120	1	Свиблово	7П	Кольская ул.	д.7	8(925)010-5700,	
□	20.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	6 000	80	3 600	49	Собственник	20	1	Свиблово	12П	Кольская ул.	д.7	8(916)751-2186,	
□	20.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	19 000	260	6 000	82	Собственник	38	4	Медведково	5Т	Поллярная ул.	д.31в	8(903)764-7142	
□	23.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.				183 939	2 520	4 788	66	АН без комиссии	461	Владыкино	Алтуфьевское ш	д.37	8(969)085-0707,			
□	24.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	СубА						Собственник	200	2	ВДНХ	10Т	Королева Академ	д.13	8(916)321-6573		
□	27.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	25 000	345	7 500	103	Собственник	40	2	Владыкино	10П	Сигнальный пр-д	д.16,с.1	8(499)903-7190	
□	27.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	30 000	410	9 000	123	Собственник	40	1	Владыкино	10П	Сигнальный пр-д	д.16,с.1	8(499)903-7190	
□	27.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	333 000	4 565	7 400	101	Собственник	540	4	Алтуфьево	10Т	Ляновский пр-д	д.6	8(499)200-7444,	
□	27.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.	ПА		ПА	164 667	2 255	7 600	104	Собственник	260	6	Алтуфьево	10Т	Ляновский пр-д	д.6	8(499)200-7444,	
□	30.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.				270 000	3 700	4 800	66	АН без комиссии	675	Отрадное	5Т	Алтуфьевское ш		8(906)700-7871,		
□	30.12.19	Сдаю	Склад/Произ-в	Склад, компл.				350 000	4 795	7 000	96	АН без комиссии	600	Алтуфьево	10Т	Дмитровское ш		8(906)700-7871,		

Карта Статус прод: АН без комиссии <https://realtykvartus.ru/?hash=one/3665> Фирма ДомЭль Статус:

Комментарий Москва, г. Северный административный округ, Дмитровское шоссе, сдается Склад, общ. пл. 600 кв.м., 1/1 этаж, д.47934. Сдается теплый склад площадью 600 кв.м. по адресу: Дмитровское шоссе Капитальное зданиеВысота потолка 6 метровКран-балка 5 тоннМощность 500 кВт.Полы бетонЗавезд еврофуры во внутрь складаОгороженная территория. В стоимость входит НДС,коммуналка отдельно

Свой коммент

Диапазон ставок аренды офисных объектов в г. Москве составляет 6 000 – 20 600 руб./кв.м в год.

Всего записей: 1293326 Найдено записей: 33758

O T M O	Фото URL	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Цена			Статус продавца	Площадь			Этаж	Метро/Район Город	Расстояние	Улица	Номер дома	Телефон
								Объект (мес.) руб.	1 кв.м (в год) \$=72,97p	1 кв.м (в год) руб.		Общая кв.м.	Зем.уч. сот.							
□	18.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	225 000	3 085	15 000	206	Собственник	180	2	Свиблово	10П	Игарский пр-д	д.11	8(985)885-5000	
□	18.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА			15 000	206	Собственник	17-34	2	Свиблово	10П	Игарский пр-д	д.11	8(985)885-5000	
□	18.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	ПА		ПА	1 311 380	17 970	15 504	212	АН без комиссии	1015		Алтуфьево	15П	Илимская ул.	д.5,к.2	8(985)114-4829,	
□	18.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	ПА		ПА	553 195	7 580	15 996	219	АН без комиссии	415		Савеловская	10П	Сущевский Вал ул.	д.16	8(905)745-5095,	
□	18.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	45 192	620	12 912	177	АН без комиссии	42		Алексеевская	8П	Мира пр-т	д.104	8(967)070-1969,	
□	18.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр				16 660	230	9 996	137	АН без комиссии	20		Савеловская	6П	Сладочная ул.	д.1	8(985)114-4829,	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	57 500	790	10 000	137	Собственник	69	3	Алтуфьево	15Т	Дмитровское ш	д.100	8(495)788-6255	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	95 833	1 315	10 000	137	Собственник	115	3	Алтуфьево	15Т	Дмитровское ш	д.100	8(495)788-6255	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Торг-развл. цент	ПА		ПА	80 000	1 095	16 000	219	Собственник	60	2	Бибирево	2П	Пришивна ул.	д.26	8(499)205-0065	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	20 000	275	12 000	164	АН без комиссии	20		Бабушкинская	10П	Ленская ул.	д.2/21	8(926)415-7454	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	ПА		ПА	49 500	680	10 800	148	АН без комиссии	55		Алтуфьево	8П	Шенкурский пр-д	д.3	8(985)114-4829,	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	СубА		СубА	44 440	610	9 696	133	АН без комиссии	55		Окружная	5П	Гостиничная ул.	д.8	8(910)405-3180,	
□	19.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	ПА		ПА	296 432	4 060	18 336	251	АН без комиссии	194		ВДНХ	9П	Ракетный бульв.	д.16	8(963)711-5222,	
□	20.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	11 000	150	13 200	181	Собственник	10	2	Алтуфьево	5Т	Угличская ул.	д.16	8(495)410-8000	
□	20.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	25 200	345	14 400	197	Собственник	21	3	Свиблово	12П	Кольская ул.	д.7,с.8	8(499)180-2186,	
□	20.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	26 400	360	14 400	197	Собственник	22	1	Свиблово	12П	Кольская ул.	д.7,с.9	8(499)180-2186,	
□	20.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	9 200	125	10 000	164	Собственник	9,2	2	Свиблово	12П	Кольская ул.	д.7,с.3	8(499)180-2186,	
□	20.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	39 600	545	14 400	197	Собственник	33	1	Свиблово	12П	Кольская ул.	д.7,с.2	8(499)180-2186,	
□	20.12.19	Сдаю	Офис					1 030 000	14 115	33 405	458	АН без комиссии	370		Ботанический С	2П	Лазоревый пр-д	д.1,к.2	8(926)012-9830	
□	20.12.19	Сдаю	Офис					150 000	2 055	6 000	82	АН без комиссии	300		Алтуфьево	15Т	Слепнева ул.	д.43	8(909)927-2209,	
□	20.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	ПА		ПА	401 747	5 505	20 004	274	АН без комиссии	241		Савеловская	5П	Бутырский Вал ул	д.68,70	8(903)616-4045,	
□	23.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА				Собственник	42	2	Владыкино	5Т	Алтуфьевское ш	д.22	8(916)310-8772		
□	23.12.19	Сдаю	Офис	Бизнес-центр	ПА		ПА	270 800	3 710	16 248	223	АН без комиссии	200		Савеловская	5П	Вятская ул.	д.27	8(985)134-8092,	
□	23.12.19	Сдаю	Офис	Адм. здан.	ПА		ПА	65 000	890	12 000	164	АН без комиссии	65		ВДНХ	15П	Бажова ул.	д.2	8(926)238-4797,	
□	24.12.19	Сдаю																		

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. *Местоположение объекта.* Расположение объектов коммерческой недвижимости существенным образом влияет на их стоимость.

Корректировка на местоположение может быть рассчитана на основании данных рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 г.», подготовленного компанией «MAXYLINE»¹⁰.

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

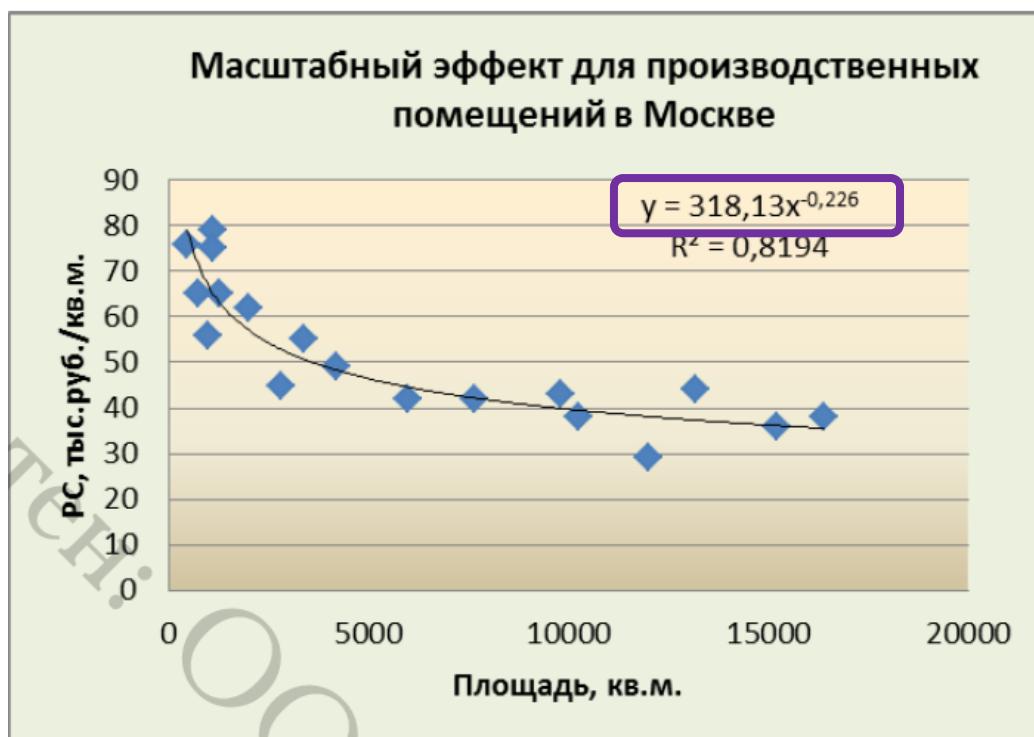
*** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

2. *Площадь объекта.* На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Применяемые корректировки зависят от типа объекта (помещение или здание) и его назначения.

¹⁰ <https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>

Корректировка на площадь может быть рассчитана на основании данных «Сборника рыночных корректировок СРК-2019», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019 год.

Рис. 4. Обоснование корректировки на площадь



3. *Время продажи/предложения.* Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. *Факт сделки (уторгование).* Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. При проведении оценки необходимо учитывать корректировку на торг.

Корректировка на торг может быть принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 20.

Таблица 11. Обоснование корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

5. *Условия продажи (чистота сделки).* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

6. *Условия финансирования.* Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

7. *Состояние отделки помещений.* Наличие отделки оказывает существенное влияние на рыночную стоимость объектов коммерческой недвижимости.

Корректировки на состояние внутренней отделки помещений может быть рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. Диапазон корректировок на состояние внутренней отделки для производственно-складских объектов составляет до 12 788 руб./кв.м.

Таблица 12. Обоснование корректировки на состояние зданий и состояние отделки помещений

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
Таблица 136

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Обоснование величины операционных расходов

Величина операционных расходов определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 55), и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные харак-

теристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 73).

Таблица 13. Обоснование операционных расходов для административных (офисных) площадей

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Величина операционных расходов для административных (офисных) помещений составит 17,50% от величины потенциального валового дохода.

Таблица 14. Обоснование операционных расходов для производственно-складских площадей

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 30			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Величина операционных расходов для производственно-складских помещений составит 15,30% от величины потенциального валового дохода.

Обоснование величины ставки капитализации

Величина ставки капитализации определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 82), и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 114).

Таблица 15. Обоснование величины ставки капитализации для административных (офисных) площадей

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

Величина ставки капитализации для административных (офисных) помещений составит 10,30%.

Таблица 16. Обоснование величины ставки капитализации для производственно-складских площадей

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

Величина ставки капитализации для производственно-складских помещений составит 11,60%.

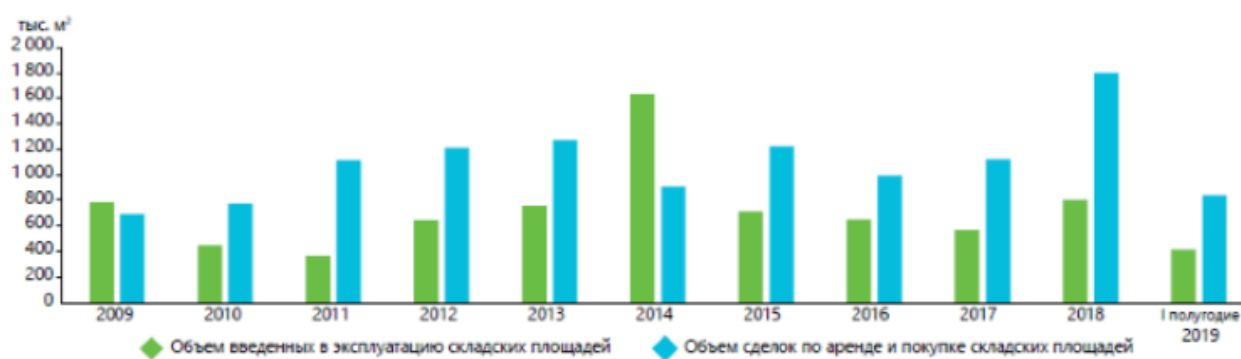
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹¹

По итогам I полугодия 2019 года общий объем нового строительства составил 413 000 кв. м. Более 52% от общего объема введенных в I полугодии 2019 года объектов являются частью спекулятивного девелопмента.

Доля вакантных площадей продолжала снижаться и по итогам I полугодия 2019 года составила 3%, или около 456 000 кв. м. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2019 года составила 3 750 руб./кв. м/год.

Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли Knight Frank, Россия и СНГ, отмечает: «Мы видим тренд на увеличение среднего размера сделки, количества сделок и общего объема поглощения, что подтверждает готовность со стороны клиентов реализовывать свои планы, фиксируя текущие рыночные условия ввиду снижающейся вакансии, постепенного увеличения ставок аренды и цен продажи объектов. Продолжение этого тренда мы увидим во 2-й половине года».

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



По итогам I полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 413 000 кв. м складских площадей. Общий объем предложения достиг 14 880 000 кв. м.

В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных проектов – 52%, что на 16 п.п. выше аналогичного показателя по итогам I полугодия 2018 года. Совокупная площадь данных объектов составляет 216 000 кв. м. Рост доли спекулятивных складов произошел на фоне высокого ежеквартального объема поглощения, который наблюдался на рынке Московского региона с III квартала 2017 года и составлял не менее 400 000 кв. м складских площадей в квартал.

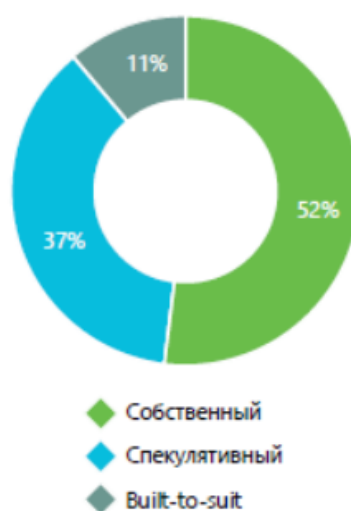
¹¹ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/13775>

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2019 года

Название объекта	Площадь, кв. м
Распределительный центр ИКЕА	90 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12,13,14	52 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12,13,14	50 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	48 900
«PNK Парк Новая Рига»	29 925
СК «Свитино»	26 745
СК «Михайловская Слобода», корпус 3	23 200
«PNK Парк Валищево», корпус 10	16 596
«PNK Парк Софьино», корпус 1	16 000

Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства. По итогам I полугодия 2019 года доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 000 кв. м в абсолютных значениях.

Распределение введенных в 2019 году складских комплексов по типу строительства



Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства.

По итогам I полугодия 2019 года доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 000 кв. м в абсолютных значениях. В структуре нового строительства, доля новых объектов, построенных для собственных нужд, представлена объектами, построенными главным образом, для производственных компаний. На долю объектов, построенных с учетом тре-

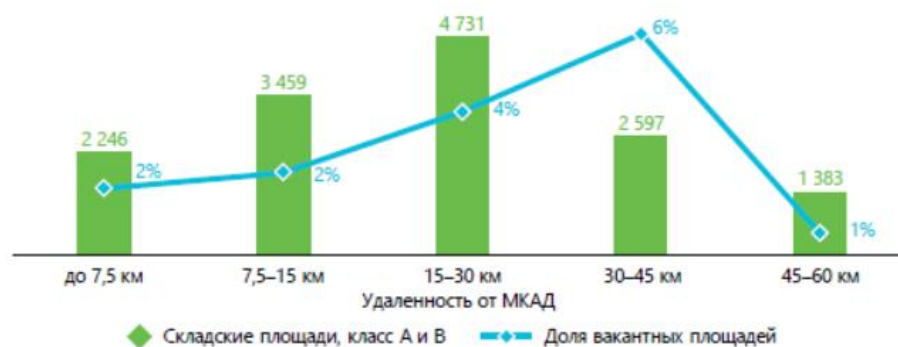
бований будущего арендатора (built-to-suit), приходится только 11% объема нового строительства.

В связи с низкой долей вакантных площадей и высоким спросом, который отмечается на рынке Московского региона с начала 2018 года, наблюдается повышение интереса к спекулятивному девелопменту со стороны игроков рынка. Сохранение данного тренда прогнозируется до конца I полугодия 2020 года.

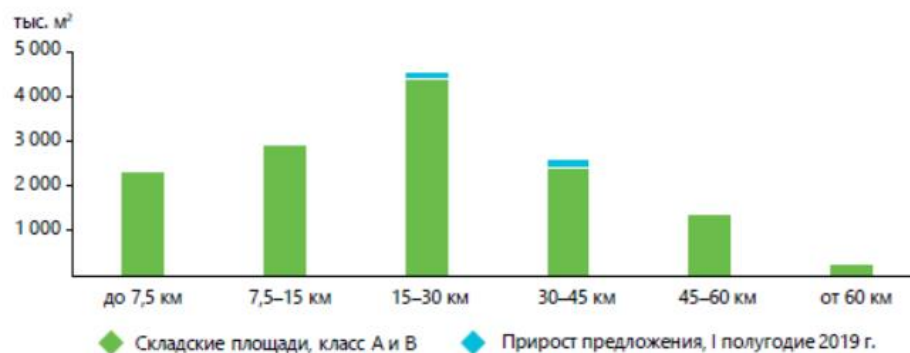
Внутри 45-километровой зоны вокруг МКАД расположено 90% от общего объема предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе. Максимальный объем предложения сконцентрирован на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД. На таком удалении находится 4,7 млн кв. м, или 33% от общего объема предложения. Доля вакантных площадей в данной локации составляет 4%, или 175 000 кв. м в абсолютном выражении.

Наименьший объем предложения, как и наименьшая доля вакантных площадей, представлены на расстоянии до 7,5 км от МКАД и более 45 км от МКАД. Общий объем качественных объектов, находящихся на расстоянии до 7,5 км, составляет 2,2 млн кв. м, доля вакантных площадей составляет порядка 2%, что эквивалентно 38 000 кв. м. Наименьшая доля вакантных площадей, около 1%, или менее 10 000 кв. м в абсолютном выражении, у объектов, находящихся на удалении более 45 км от МКАД.

Распределение качественного предложения и доля вакантных площадей



Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД



В I полугодии 2019 года минимальная доля складского девелопмента (около 3%, или 12 000 кв. м) пришлась на расстояние до 7,5 км от МКАД. Незначительное количество было введено в эксплуатацию на расстоянии 7,5-15 км от МКАД. В абсолютном выражении это менее 12 000 кв. м.

39% от общего объема новых объектов было введено в эксплуатацию на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, что составляет около 162 000 кв. м. На расстоянии от 30 до 45 км от МКАД наблюдался максимальный за отчетный период прирост предложения, который составил 55%, или 228 000 кв. м в абсолютном выражении.

Девелоперы крупных проектов продолжают удаляться от МКАД вплоть до 45 км. По-прежнему минимальной остается девелоперская активность рядом с Москвой – на расстоянии до 15 км от МКАД, что связано с высокой стоимостью земли в данной локации и тем фактом, что застройщики предпочитают рассматривать участки на таком удалении от МКАД под многоквартирные жилые проекты.

Девелоперская активность также минимальна на расстоянии более 60 км, где в I полугодии 2019 не было введено в эксплуатацию ни одного объекта, что объясняется низким спросом на объекты, находящиеся на столь значительном удалении от Москвы.

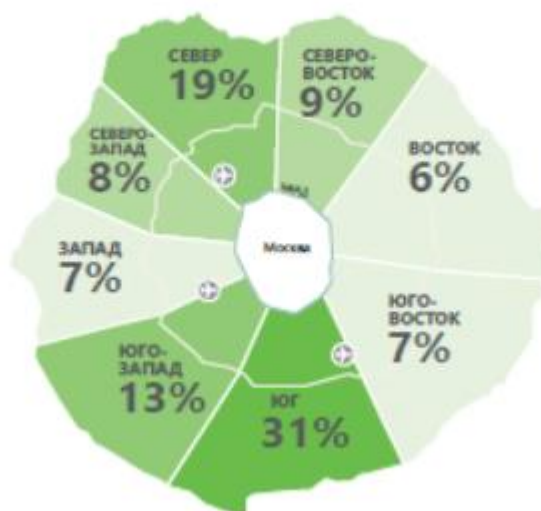
В I полугодии 2019 года наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей. В годовой динамике доля свободных помещений снизилась практически в 2 раза (с 6,1% до 3%) – это самый низкий показатель с 2013 года. Доля свободных площадей составила порядка 456 000 кв. м в абсолютном выражении.



По итогам I полугодия 2019 года общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 841 000 кв. м. Более 30% от общего объема (или около 254 000 кв. м) в I полугодии 2019 года заключены на южном направлении Московского региона, около 19% (или 161 000 кв. м) – на северном, 13% (или 111 000 кв. м) от общего объема сделок заключены на юго-западном направлении, 7% (или 54 000 кв. м) заключено на северо-востоке.

Наименьшая активность на рынке наблюдалась на востоке и юго-востоке региона, а также на западе и северо-западе. На этих направлениях спрос составил от 6% до 8% от общего объема сделок.

Распределение сделок по аренде/ покупке по направлению



По итогам I полугодия 2019 года наибольший объем сделок (75%, или около 633 000 кв. м) был заключен в готовых зданиях, 17% от общего объема сделок, или 140 000 кв. м в абсолютном выражении, пришлось на приобретение готовых зданий, 8% составили сделки по реализации проектов в формате built-to-suit.

Средний размер арендуемой площади в готовом объекте составил порядка 16 000 кв. м, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем по итогам I полугодия 2018 года. Это связано, в том числе, с вводом в эксплуатацию в 2018 году большого объема новых качественных складских площадей спекулятивного формата, которые были востребованы среди арендаторов I полугодия 2019 года.

По итогам первых 6 месяцев 2019 года представители сегмента розничной торговли заняли лидирующую позицию в структуре спроса, арендовав и купив около 253 000 кв. м складских площадей.

Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда 87 000 кв. м сетью магазинов «ВкусВилл» мультитемпературного распределительного центра в «PNK Парк Вешки», аренда розничной сетью «Спортмастер» склада в промышленном парке «Холмогоры» площадью около 35 000 кв. м.

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2019 года

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Площадь, кв.м	Тип сделки
2	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«ПНК Парк Вешки»	108 064	Аренда
2	«Мистраль»	Производство	«ПНК Парк Коледино»	53 500	Продажа
1	«Почта России»	Транспорт и логистика	СК «Вкуково II»	50 000	Продажа
2	«Яндекс маркет»	Онлайн-торговля	СК «Софьино»	39 131	Аренда
1	«Спортмастер»	Розничная торговля	ИП «Холмогоры»	35 044	Аренда

Второе место в структуре спроса сформировал сегмент транспортно-логистических компаний, объем сделок в котором по итогам I полугодия 2019 года составил около 221 000 кв. м. Третье место в структуре распределения сделок по профилю компаний занял производственный сегмент.

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей

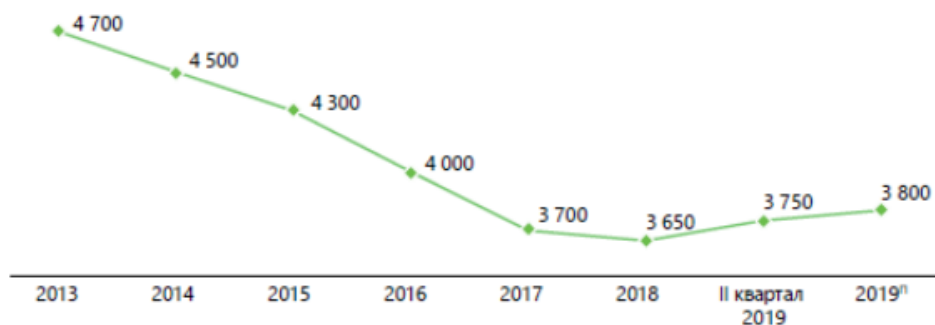


Общий объем сделок производственных компаний в абсолютном выражении составил порядка 215 000 кв. м. За отчетный период увеличился средний размер сделки по аренде и покупке складских площадей, что подтверждает готовность клиентов реализовывать свои планы развития. Данный тренд, как и стремление арендовать или купить склад в текущих ценах, ожи-

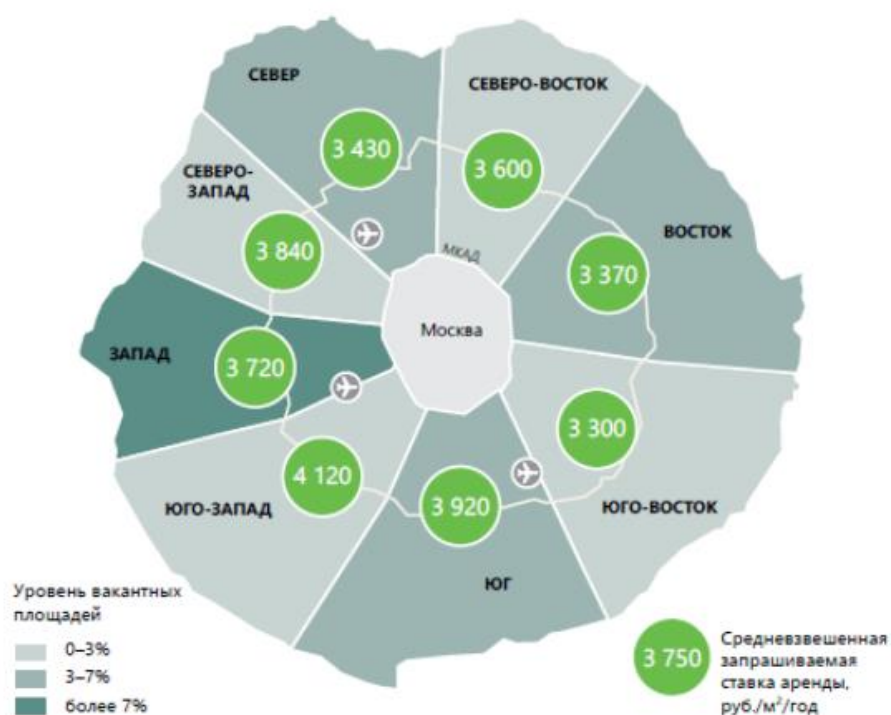
дая последующего роста арендных ставок, ввиду текущей низкой доли вакантных площадей, сохранится во 2-й половине 2019 года.

Впервые за долгое время на рынке складской недвижимости Московского региона, на фоне значительного уменьшения доли вакантных площадей, наблюдался рост арендных ставок. С начала 2019 года ставка аренды выросла на 2,7% и составила по итогам I полугодия 2019 года 3 750 руб./кв. м/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год



Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона



По прогнозам аналитиков Knight Frank, во II полугодии 2019 года на рынке складской недвижимости Московского региона будет введено около 600 000 кв. м складских площадей, из которых более половины строится в формате built-to-suit.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу во II полугодии 2019 года

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
«PNK Парк Белый Раст», РЦ Leroy Merlin	PNK Group	145 000
«PNK Парк Валищево», корпус 12 (Лента)	PNK Group	70 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	А Плюс Девелопмент	53 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.1	Логопарк Менеджмент	41 069
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	Логопарк Менеджмент	39 158
СК «Михайловская Слобода», корпус 4	Меридиан	23 200

Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2019 года может составить около 1 400 тыс. кв. м. Не ожидается существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли.

На фоне увеличения во II полугодии доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок, доля вакантных площадей, тем не менее, к концу 2019 года сохранится на текущем уровне 3%. Это связано с осуществляемым рядом компаний строительством собственных распределительных центров. По завершении строительства компании переедут в новые объекты, освободив ранее арендуемые складские площади для потенциальных арендаторов. На рынке также сохранится доля спекулятивного девелопмента, объекты которого будут доступны для аренды во II полугодии 2019 года.

На фоне низкой доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости продолжит пересматривать коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем до конца 2019 года ожидается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

Рынок Московского региона находится в начале цикла роста ставок аренды. Продолжение роста ожидается в 2020 году как в связи с увеличением себестоимости строительства, так и в связи с увеличением доли проектов в формате built-to-suit в структуре нового строительства II полугодия 2019 года.

На основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., средний срок экспозиции производственно-складской недвижимости в Москве составляет 5-7 месяцев.

Таблица 17. Средние сроки экспозиции

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Помещения (здания)										
1	Производственные										
	Иркутск	4...9	5...8	5...7	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	5...7	5...8	5...8	6...9	7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	5...8	4...6	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...11	7...9	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	7...10	7...9	7...8	6...8	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые										
	Иркутск	5...7	4...6	-	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7	4...7	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	4...6	4...7	3...5	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	5...9	4...7	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные										
	Москва	5...8	4...8	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	6...9	8...10	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	5...8	6...8	-	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	5...8	5...7	5...9	4...8	4...7	5...8	7...10			

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 18. Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О.

Н. Щербакова, А. И. Мышанов, Москва, "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 271

Производственно-складская недвижимость характеризуется средней ликвидностью.

8. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования должен рассматриваться исходя из двух блоков вопросов:

- Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного.
- Анализ НЭИ улучшений земельного участка.

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

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

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

Таблица 19. Наиболее эффективное использование объектов оценки

Характеристика	Тип помещения		
	Складское	Торговое	Офисное
Общая площадь	5	3	3
Объемно-планировочное решение	5	3	3
Местонахождение	5	4	4
Наличие инженерных сетей	5	4	4
Общее физическое состояние	5	2	2
Суммарный балл	25	16	16

Источник информации: расчеты Оценщика

Шкала оценок, использованных в таблице:

1 – плохо

2 – удовлетворительно

3 – хорошо

4 – отлично

5 – оптимальный вариант

Вывод: Таким образом, наиболее эффективным использованием Объектов оценки будет их использование в качестве единого производственно-складского комплекса.

9. Процесс оценки

9.1. Последовательность определения стоимости объекта

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

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

9.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Характеристика существующих подходов к оценке

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

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

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 п.18 «...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». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя разумную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется по-

лучение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

Методология применения затратного подхода:

- Расчет рыночной стоимости приобретения прав собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.

- Расчет рыночной величины затрат на замещение улучшений земельного участка (аналогичных по потребительским характеристикам, с применением технологий и материалов, применяемых на дату оценки) или восстановление улучшений земельного участка (создание точной копии).

- Определение уменьшения полезности улучшений земельного участка в результате воздействия различных факторов, в т.ч. физического износа.

- Расчет текущей стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на замещение (восстановление) совокупного износа.

- Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости улучшений и рыночной стоимости свободного земельного участка.

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12 «...Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Методология применения сравнительного подхода

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж принимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15 «...Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

Методология применения методов доходного подхода

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные и условно-переменные расходы.

9.4. Выбор и обоснование возможных подходов к оценке права аренды земельных участков

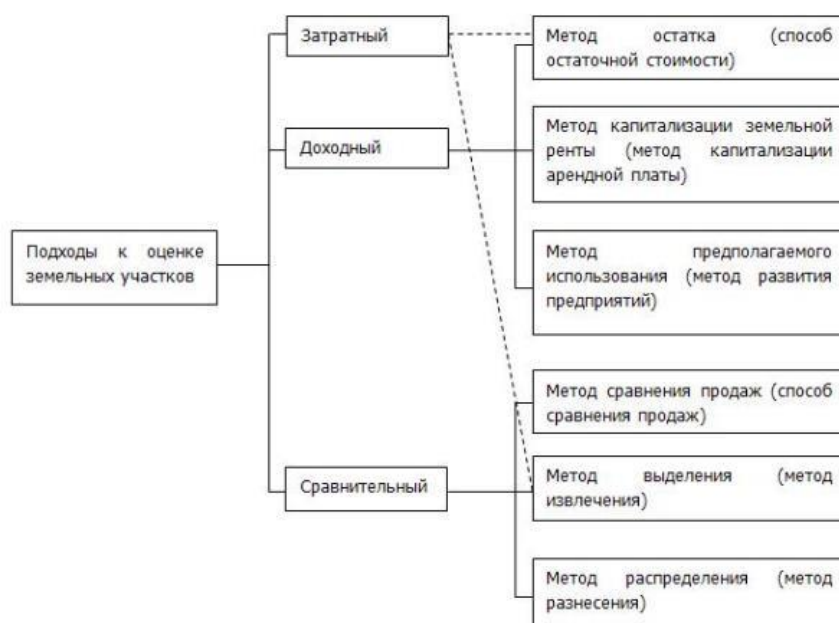
Общие положения

Подходы и методы определения рыночной стоимости различного набора прав (собственность / аренда) при оценке земельных участков наиболее полно и широко описаны в следующих нормативных документах:

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

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями¹² при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы и методы.

Рис. 5. Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)¹³



Источник: С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94

¹² Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹³ Основываясь на положении, что затратный подход к оценке земельных участков не применим, методы оценки земли условно распределены по подходам.

Сравнительный подход реализуется следующими методами:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и/или сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).
- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

✓определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

✓определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

✓корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

✓расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

✓расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

✓расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

✓определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

✓определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

✓корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

✓расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

✓расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход реализуется следующими методами:

Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земледельческого капитала.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

✓расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

✓расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

✓расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

✓ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

✓ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

✓ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

✓ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

✓ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

✓ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

✓ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования.

Сам по себе затратный подход к оценке земли не применим, поскольку земля относится к не воспроизводимым активам, но элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценщик определил методы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии или отсутствии активного рынка земельных участков.

Таблица 20. Выбор подходов и методов к определению рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход к оценке	<i>Метод сравнения продаж</i>	Для земельного рынка г. Москвы характерны информационная закрытость и низкий уровень развития конкуренции, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством. Тем не менее, существует возможность рассчитать рыночную стоимость права аренды земельных участков в рамках метода сравнения продаж.
	<i>Метод выделения</i>	Метод является косвенным, его применение нецелесообразно.
	<i>Метод распределения</i>	Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки при этом должны иметь примерно одинаковый размер. В расчетном случае применить метод распределения не представляется возможным.
Доходный подход к оценке	<i>Метод капитализации земельной дохода</i>	Спецификой рынка аренды земельных участков в Москве является нерыночный характер начисления арендной платы за землю (в процентах от кадастровой стоимости), что не позволяет использовать данный метод.
	<i>Метод остатка</i>	Условие применения метода — наличие застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В данном случае метод является косвенным, его применение нецелесообразно.
	<i>Метод предполагаемого использования</i>	Метод используется в случае несоответствия текущего использования земельного участка наиболее эффективному. В данном случае метод предполагаемого использования применять нецелесообразно, поскольку для целей и задач оценки (налогообложение), оценке подлежит рыночная стоимость имущества при существующем использовании, вне зависимости, является ли его текущее использование наиболее эффективным или нет.

Вывод: По результатам проведенного анализа, было принято решение при установлении рыночной стоимости права аренды земельных участков применить сравнительный подход к оценке. При применении сравнительного подхода был выбран метод сравнения продаж.

9.5. Выбор и обоснование возможных подходов к оценке единого объекта недвижимости

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

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

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №7 п. 24 в) затратный подход рекомендуется использовать **при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке**, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, законодательно использование подхода для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости нецелесообразно, ввиду того, что имеется достаточно данных для применения сравнительного и доходного подхода.

Сравнительный подход

Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже аналогичных объектов присутствует. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, при применении сравнительного подхода.

Доходный подход

Улучшения помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая представлена на рынке аренды в месте положения рассматриваемых объектов, что позволяет Оценщику определить рыночную стоимость в рамках доходного подхода.

Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при расчете рыночной стоимости Объектов оценки применить два из трех возможных подходов к оценке: сравнительный и доходный. Затратный подход обосновано не применялся.

9.6. Определение рыночной стоимости права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0019001:11 и 77:02:0019001:12 в рамках сравнительного подхода

В рамках расчетов земельные участки с кадастровыми номерами 77:02:0019001:11 и 77:02:0019001:12 учитывались как единый объект недвижимости, поскольку они являются смежными и используются для эксплуатации единого производственно-складского комплекса.

Для определения стоимости земельных участков Оценщиком были изучены предложения земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами.

Оценщиком были выбраны 3 объекта-аналога, описание которых представлено в таблице далее:

Таблица 21. Описание оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Земельные участки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВА ХЛЕБОБУЛОЧНЫХ И КОНДИТЕРСКИХ ИЗДЕЛИЙ; участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9)	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)	земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания (1.2.5)	проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации объекта торговли и общественного питания
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	ЗАО, после ЧТК	ЗАО, за МКАДом	ВАО, за МКАДом
Адрес	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	г. Москва, улица Ивана Франко, вл. 8-10	г. Москва, Богданова ул., вл. 50	г. Москва, ул. Николая Старостина, вл. 2
Кадастровый номер	77:02:0019001:11; 77:02:0019001:12	77:07:0005002:56	77:07:0015003:1000	77:03:0010002:22
Площадь земельного участка (Sзу), м ²	13 297,00 ¹⁴	2 000,00	3 450,00	780,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	1,33	0,20	0,35	0,08
Наличие построек на участке	Участки оцениваются как условно свободные	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Дата предложения	30.12.2019	Актуально на 08.11.2019	Актуально на 11.01.2019	Актуально на 22.11.2019

¹⁴ 11 072 кв.м +2 225 кв.м

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU
Стоимость предложения, руб.		67 000 000	170 000 000	25 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		33 500	49 275	32 051

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок:

Корректировка на демонтаж существующих построек

Оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободные. Объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками.

Корректировка на демонтаж существующих построек не требуется.

Передаваемые права

Оцениваемые земельные участки передаются на праве аренды. Объекты-аналоги также передаются на праве аренды.

Корректировка на передаваемые права не требуется.

Категория и вид разрешенного использования

Оцениваемые земельные участки предназначены под размещение объектов капитального строительства производственно-складского назначения.

Объект-аналог № 1 предназначен под размещение торгово-бытовых и офисных объектов в соответствии с назначением земельного участка.

Объект-аналог № 2 предназначен под размещение торгово-бытовых объектов в соответствии с назначением земельного участка.

Объект-аналог № 3 предназначен под размещение торгово-бытовых объектов в соответствии с назначением земельного участка.

Допущение. При подборе объектов-аналогов не было выявлено предложений по продаже земельных участков производственно-складского назначения, ввиду этого в расчетах использовались предложения по продаже земельных участков торгового и офисного назначения.

Вследствие изложенного, величина корректировки на вид разрешенного использования превышает 30%.

Корректировка на вид разрешенного использования применялась на основании данных «Сборника рыночных корректировок СРК-2019», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019 год, стр. 9.

Таблица 22. Обоснование величины корректировки на вид разрешенного использования

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1		0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070

Коэффициент корректировки на вид разрешенного использования для объекта-аналога № 1 составит:

$$0,276*(0,5+0,5*(1,000/0,735)) = 0,326.$$

Коэффициент корректировки на вид разрешенного использования для объекта-аналога № 2 составит:

$$0,276/1,000 = 0,276.$$

Коэффициент корректировки на вид разрешенного использования для объекта-аналога № 3 составит:

$$0,276/1,000 = 0,276.$$

Условия финансирования

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

Дата предложения

Дата оценки – 30.12.2019 г.

Предложение по продаже объекта-аналога № 1 актуально на 08.11.2019 г.

Предложение по продаже объекта-аналога № 2 актуально на 11.01.2019 г.

Предложение по продаже объекта-аналога № 3 актуально на 22.11.2019 г.

На основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 21, средний срок экспозиции земельных участков под производственно-складские цели в г. Москве составляет 5-8 месяцев.

Таблица 23. Обоснование срока экспозиции

№ п/п	Наименование	2019
		ноябрь
	Земельные участки	
1	Под дачное строительство	
	Московская область	4...7
	Тульская область	5...8
2	Под офисные и торговые цели	
	Москва	4...6
	Московская область (торговые цели)	4...7
3	Под производственно-складские цели	
	Москва	5...8
	Московская область	5...9

Зачастую срок экспозиции земельных участков на реальном рынке недвижимости превышает 1 года, подтверждением этого являются предложения по продаже земельных участков, которые представлены на открытом рынке с 2014 года и актуальны на текущую дату.

Примеры представлены ниже.

Земельный участок по адресу: г. Москва, Водопроводный переулоч, д. 2, площадь которого составляет 12 000 кв.м, выставлен на продажу в феврале 2014 г. На текущий момент предложение по продаже земельного участка актуально и стоимость продажи осталась на том же уровне. Срок экспозиции участка составляет более 4-х лет.

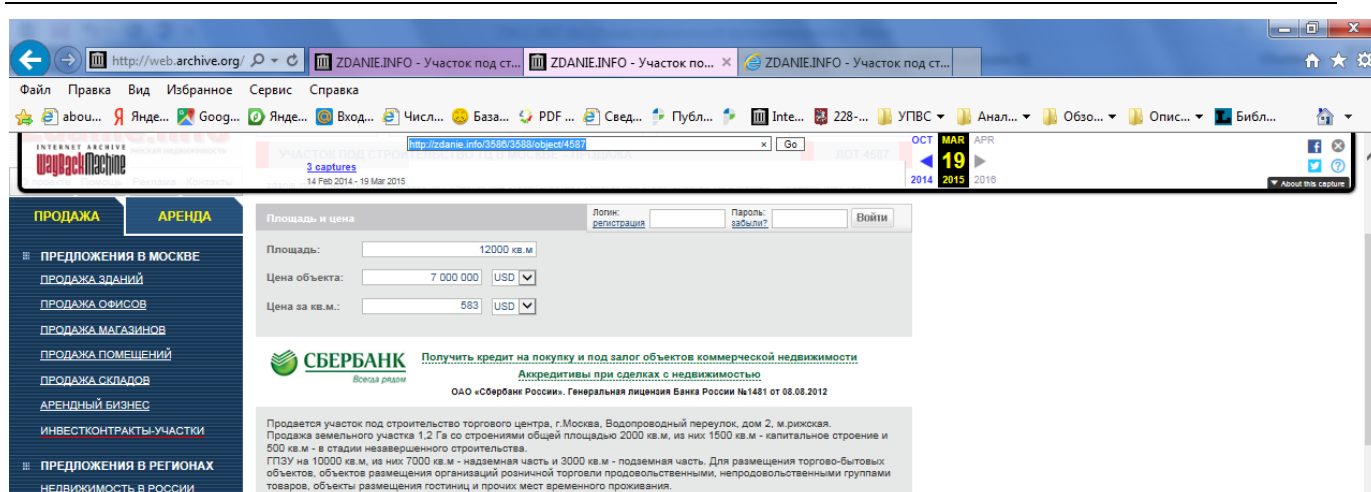
The screenshot displays a real estate listing on the ZDANIE.INFO website. The main content area shows the following details:

- Площадь и цена:**
 - Площадь: 12000 кв.м
 - Цена объекта: 7 000 000 USD
 - Цена за кв. м.: 583 USD
- Информация по объекту:**

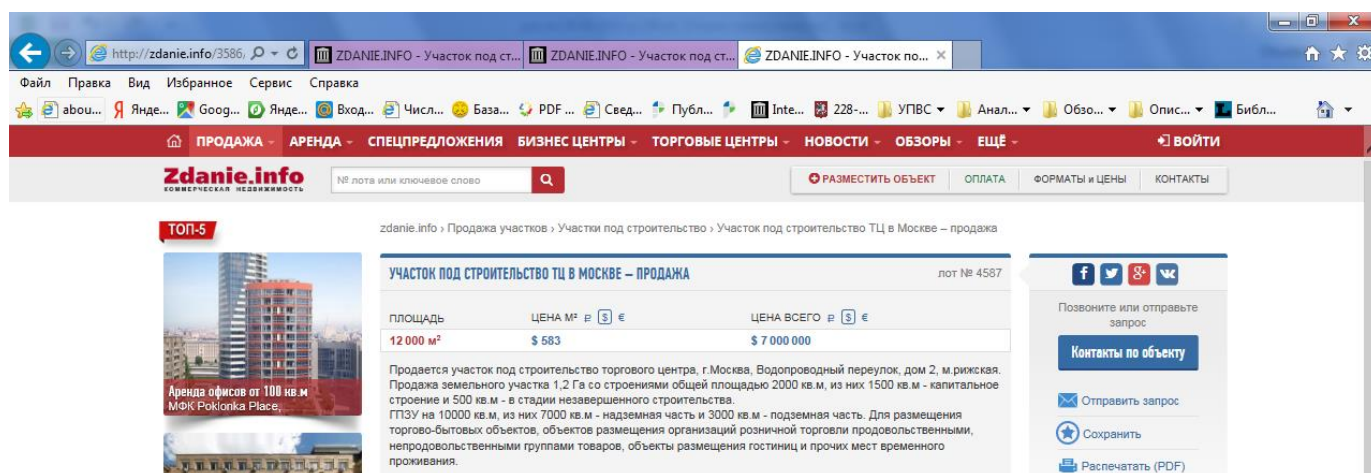
Продается участок под строительство торгового центра, г. Москва, Водопроводный переулоч, дом 2, м. рижская. Продажа земельного участка 1,2 Га со строениями общей площадью 2000 кв.м, из них 1500 кв.м - капитальное строение и 500 кв.м - в стадии незавершенного строительства. ГТЗУ на 10000 кв.м, из них 7000 кв.м - надземная часть и 3000 кв.м - подземная часть. Для размещения торгово-бытовых объектов, объектов размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров, объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания.

The browser's address bar shows the URL: <http://web.archive.org/web/20140214142210/http://zdanie.info/3586/3588/object/4587>. The date in the browser is February 14, 2014.

<http://web.archive.org/web/20140214142210/http://zdanie.info/3586/3588/object/4587>



<http://web.archive.org/web/20150319042930/http://zdanie.info/3586/3588/object/4587>



<http://zdanie.info/3586/3588/object/4587> (скриншот на дату оценки)

Земельный участок по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33, площадь которого составляет 5 420,00 кв.м, выставлен на продажу в мае 2017 г. Стоимость земельного участка актуальна и на февраль 2019 г. Срок экспозиции участка составляет более 1-го года.

Не защищено | proground.ru/realty/earth/643534664785.html

1 200 000 Руб.
Дача 55 м2 на 9 с. в СНТ Ополоченец у д. Горучино
Киевское шоссе, 57 км от МКАД. Электричество, летний водопровод, печное отопление. Река в 700 м. Отличная автобусная доступность (послевоенная)

от 75 000 за кв. м
Готовые квартиры комфорт-класса под Красногорском
ЖК в окружении лесов в 15 минутах транспортом до м. Планерная. Панорамное остекление, потолки 3.2 м, большие кухни, дорогие материалы!

8-12 АПРЕЛЯ
Идет регистрация! Главное мероприятие в сфере строительства и недвижимости России!

4 000 000 Руб.
Инвестиционный дом в США
Один из 6-ти инвестиционных домов для старта инвестиционного ласовного бизнеса в США. Штат Огайо, г. Кливленд.

1 490 000 Руб.
Дача с баней на 12 сотках в СНТ Виктория
Комплекс построек в СНТ у д. Самород. Электричество, сваязна на участке (общая, на троих соседей). Газ баллонный.

1 965 000 Руб.
Дача и баня у леса в СНТ Мосфильмовец у д. Шапкино
Дача 76.4 м2, баня 18 м2 и др. постройки. Электричество, колодец, печь, камин, уборная. Лес - рудом, в 4 км большой пруд.

Земельные участки в Москве — СЗАО

Цена: **120 000 000** руб. | 1 819 158 \$ | 1 609 181 €
Автор: Василий Юрий
Изменено: 02 май 2017, 15:20:16
[Распечатать](#)

Общие сведения:
Положение: **Москва, Строгинский б-р.**

Характеристики:
Общая площадь, соток: **54.0**
Собственник: **юридическое лицо**

За те же деньги

Москва строгоно участок 54сотки продажа
Объект недвижимости снят с реализации

Продает собственник! Продается участок 5419кв.м г.Москва строгинский б-р. в шаговой доступности 15метров от метро строгоно. Договор аренды до 2044 года с пролонгацией.

<http://proground.ru/realty/earth/643534664785.html>

← → ↻ 🏠 📍 LLC Strategiya rosta [RU] | <https://www.beboss.ru/kn/msk/8583>

БИБОСС

Поиск

- Сообщество
- Коммерческая недвижимость**
- Франшизы
- Готовый бизнес
- Товары для бизнеса
- Инвестпроекты
- Бизнес-идеи
- Бизнес-планы

Франшиза FinLine-Avtolombard
Доход от 350 000 рублей. Все инвестиции обеспечены высоколиквидным залогом.

Франшиза сервисного центра
Открой свой сервисный центр со средней прибылью 236 502 руб/мес. Срок запуска всего 28 дней. Оставил заявку, расскажем как!
[Реклама здесь](#)

Обновлено 28.02.2019, 8:45, ID: 8583

ОБЪЕКТ В АРХИВЕ

ПРОДАЖА

Продажа земельного участка, 5419 м², Строгинский бульвар 26/2

Похожие объекты

Тушинская улица 16, Торговая недвижимость (другое) 5500 м²
Цена: 240 000 000 руб.
Площадь: 5500 м²

Площадь: 5419 м²
Цена продажи: 120 000 000 руб.
Цена: 22 145 руб./м²

📍 Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия
🕒 м. Строгино (1 мин.)

<https://www.beboss.ru/kn/msk/8583>

Таким образом, поскольку все объекты-аналоги предлагаются к продаже по состоянию на 2019 год, корректировка на дату предложения не требуется.

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»
Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»
Отчет № 1188/2019/1

Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

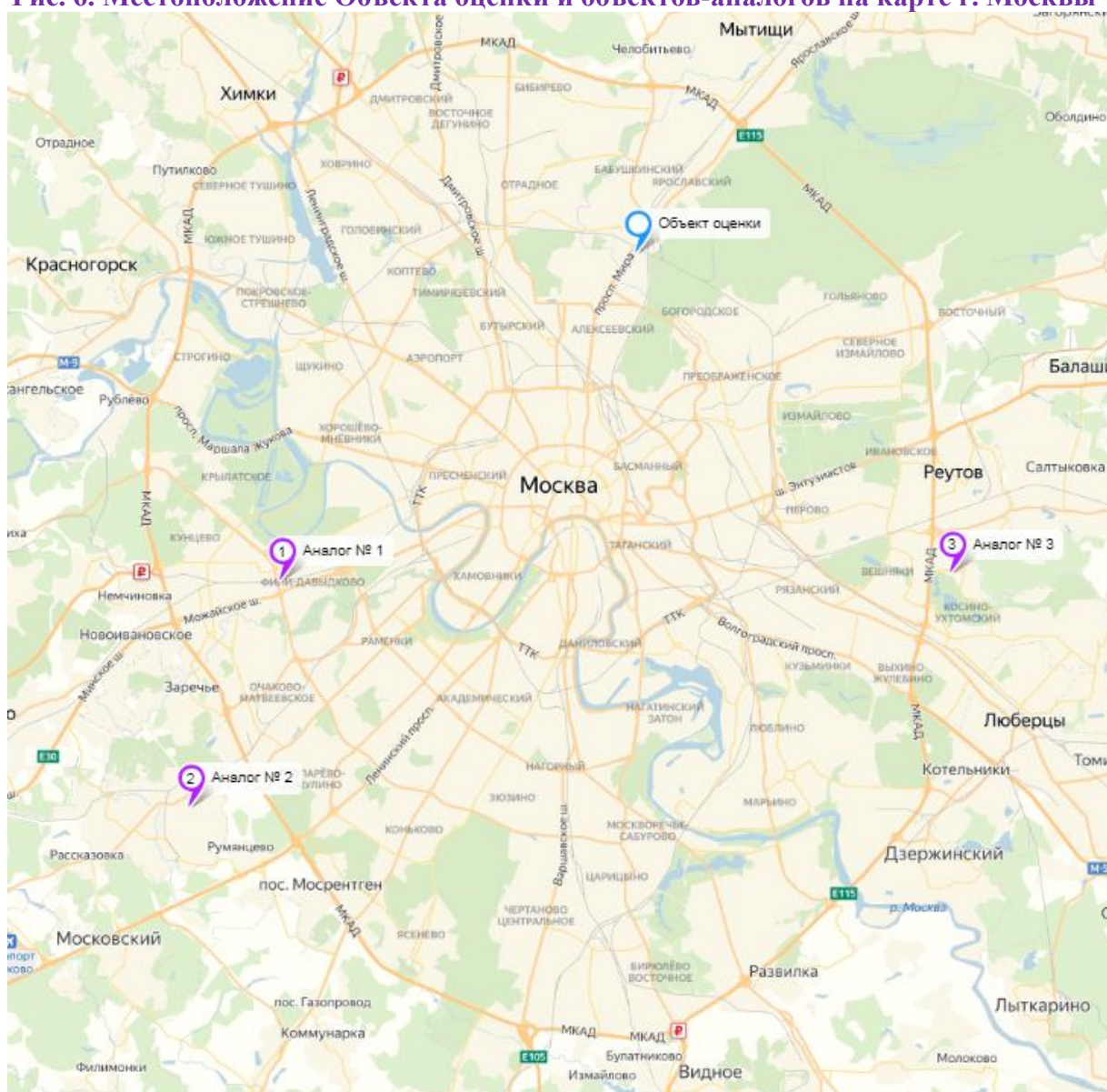
В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 20. Корректировка на торг для земельных участков в г. Москве варьируется в диапазоне 10-11%. Величина корректировки была принята равной 10,5% (на среднем уровне).

Таблица 24. Обоснование величины корректировки на торг

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

Местоположение

Рис. 6. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Корректировка на местоположение определялась на основании «Обзора рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 г.», подготовленного компанией «MAXYLINE»¹⁵.

¹⁵ <https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>

Таблица 25. Средний уровень цен на коммерческую недвижимость в г. Москве

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО	224 300	29 100	51 100	-	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	19 100	59 800	6 700	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	15 700	51 400	5 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	135 300	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	16 500	55 900	6 000	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	21 300	52 100	5 700	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	31 100	66 600	6 900	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	26 700	61 200	6 500	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	24 300	47 900	6 300	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

*** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

Расчет корректировок на местоположение представлен в таблице далее:

Таблица 26. Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	ЗАО, после ЧТК	ЗАО, за МКАДом	ВАО, за МКАДом
Стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м	59 800	61 200	$61\,200 * (1-3,5\%)^{16} = 59\,058$	$55\,900 * (1-3,5\%)^{17} = 53\,944$
Корректировка на местоположение		0,977	1,013	1,109

Коммуникации

По данному критерию объект оценки и отобранные аналоги сопоставимы, все они представляют собой земельные участки коммерческого назначения, и у всех участков есть возможность подключения к коммуникациям. Корректировка не вводилась.

Наличие ИРД

Корректировка на наличие ИРД применялась на основании данных «Сборника рыночных корректировок», СРК-2020, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 г., стр. 49.

¹⁶ Расценки для производственно-складских объектов, расположенных за МКАД в границах «старой Москвы» снижаются на 2-5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

¹⁷ Расценки для производственно-складских объектов, расположенных за МКАД в границах «старой Москвы» снижаются на 2-5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

Таблица 27. Обоснование корректировки на наличие ИРД

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-27%	Москва, С-П.

Коэффициент корректировки на наличие ИРД для объекта-аналога № 2 составит:

$$1/(1+(9\% + 21\%)^{18/2}) = 0,870$$

Площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь.

Корректировка на площадь применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 104).

¹⁸ Среднее значение из диапазона

Таблица 28. Обоснование корректировки на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,10	1,27	1,43	1,51
	1-2,5	0,91	1,00	1,15	1,30	1,36
	2,5-5	0,79	0,87	1,00	1,13	1,19
	5-10	0,70	0,77	0,88	1,00	1,05
	>10	0,66	0,73	0,84	0,95	1,00

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый земельный участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка (S _{зу}), м ²	13 297,00	2 000,00	3 450,00	780,00
Площадь земельного участка (S _{зу}), га	1,33	0,20	0,35	0,08
Корректировка на площадь		0,910	0,910	0,910

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет **коэффициента вариации**.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках применения сравнительного подхода к оценке представлен в таблице далее.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Земельные участки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВА ХЛЕБОБУЛОЧНЫХ И КОНДИТЕРСКИХ ИЗДЕЛИЙ; участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9)	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)	земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания (1.2.5)	проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации объекта торговли и общественного питания
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	ЗАО, после ЧТК	ЗАО, за МКАДом	ВАО, за МКАДом
Адрес	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	г. Москва, улица Ивана Франко, вл. 8-10	г. Москва, Богданова ул., вл. 50	г. Москва, ул. Николая Старостина, вл. 2
Кадастровый номер	77:02:0019001:11; 77:02:0019001:12	77:07:0005002:56	77:07:0015003:1000	77:03:0010002:22
Площадь земельного участка (S _{зу}), м ²	13 297,00 ¹⁹	2 000,00	3 450,00	780,00
Площадь земельного участка	1,33	0,20	0,35	0,08

¹⁹ 11 072 кв.м +2 225 кв.м

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
(Sзу), га				
Наличие построек на участке	Участки оцениваются как условно свободные	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Дата предложения	30.12.2019	Актуально на 08.11.2019	Актуально на 11.01.2019	Актуально на 22.11.2019
Источник информации		Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU
Стоимость предложения, руб.		67 000 000	170 000 000	25 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./м ²		33 500	49 275	32 051
Внесение корректировок на:				
Демонтаж существующих построек		1,000	1,000	1,000
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Категория и вид разрешенного использования		0,326	0,276	0,276
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,895	0,895	0,895
Местоположение		0,977	1,013	1,109
Коммуникации		1,000	1,000	1,000
Наличие ИРД		1,000	0,870	1,000
Площадь		0,910	0,910	0,910
Итоговая поправка		0,259	0,198	0,249
Итоговая скорректированная стоимость, руб./ м ²		8 677	9 756	7 981
Коэффициент вариации ряда	15,05%			
Среднеарифметическое значение, руб./м²	8 805			
Рыночная стоимость права аренды земельных участков, руб. (с учетом НДС)	117 080 085			
Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11	11 072,00			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11	97 488 960			
Площадь земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	2 225,00			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	19 591 125			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

9.7. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (зданий и земельных участков) в рамках сравнительного подхода

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

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв.м объектов. При сравнительном анализе стоимости подлежащего оценке объекта с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, с аналогичным набором передающихся прав, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

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

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

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

Ниже приведена таблица с описанием оцениваемого единого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Таблица 31. Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Передаваемые права	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок
Адрес местоположения	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	г. Москва, Амурская ул., д. 7, стр. 1	г. Москва, Складочная улица, вл. 3д ²⁰	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	ВАО, после ЧТК	СВАО, до ЧТК	САО, после ЧТК
Общая площадь зданий, кв.м	8 629,69	22 597,00	9 900,00	6 201,00
Площадь земельных участков, кв.м	13 297,00	42 669,00	9 382,00	7 778,00
Отношение площади земельных участков к площади зданий	1,54	1,89	0,95	1,25
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Дата предложения	30.12.2019	Актуально на 13.06.2019	Актуально на 05.12.2019	Актуально на 22.11.2018
Стоимость предложения, руб. без учета НДС		849 999 872	299 999 488	300 000 000
Стоимость предложения, руб./м ² без учета НДС		37 616	30 303	48 379
Источник информации		Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU

²⁰ Точный адрес объекта-аналога был установлен в ходе телефонных переговоров с представителем собственника

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок:

Передаваемые права

По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности на здания и права аренды на земельные участки.

Условия финансирования

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

Дата предложения

Дата оценки – 30.12.2019 г.

Предложение по продаже объекта-аналога № 1 актуально на 13.06.2019 г.

Предложение по продаже объекта-аналога № 2 актуально на 28.11.2019 г.

Предложение по продаже объекта-аналога № 3 актуально на 22.11.2018 г.

На основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 21, средний срок экспозиции производственно-складских объектов в г. Москве составляет 5-7 месяцев.

Таблица 32. Обоснование срока экспозиции

№ п/п	Наименование	2019
		ноябрь
	Помещения (здания)	
1	Производственные	
№ п/п	Наименование	
	Иркутск	4...9
	Киров	5...7
	Москва	5...7

Таким образом, корректировка на дату предложения для объектов-аналогов № 1 и № 2 не требуется, так как дата предложения данных объектов-аналогов отличается от даты оценки не более чем на типичный срок экспозиции.

Корректировка на дату предложения для объекта-аналога № 3 вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 159).

Таблица 33. Значения ожидаемого среднегодового роста цен в 2019 году

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2019 году, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 89

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	1,2%	0,4%	2,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	1,3%	0,3%	2,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,1%	0,1%	2,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,5%	-0,4%	1,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,7%	0,8%	2,5%

Допущение. В расчетах применяется среднее значение по России, так как в «Справочнике» отсутствует значение для г. Москвы.

Темп роста цен на производственно-складские объекты составляет 1,2% в год.

Величина корректировки на дату предложения для объекта-аналога № 3 составит **1,012**, так как дата предложения объекта-аналога № 3 отличается от даты оценки на 1 год.

Корректировка на торг

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 20. Корректировка на торг для производственно-складских объектов в г. Москве варьируется в диапазоне 9-10%. Величина корректировки была принята равной 9,5% (на среднем уровне).

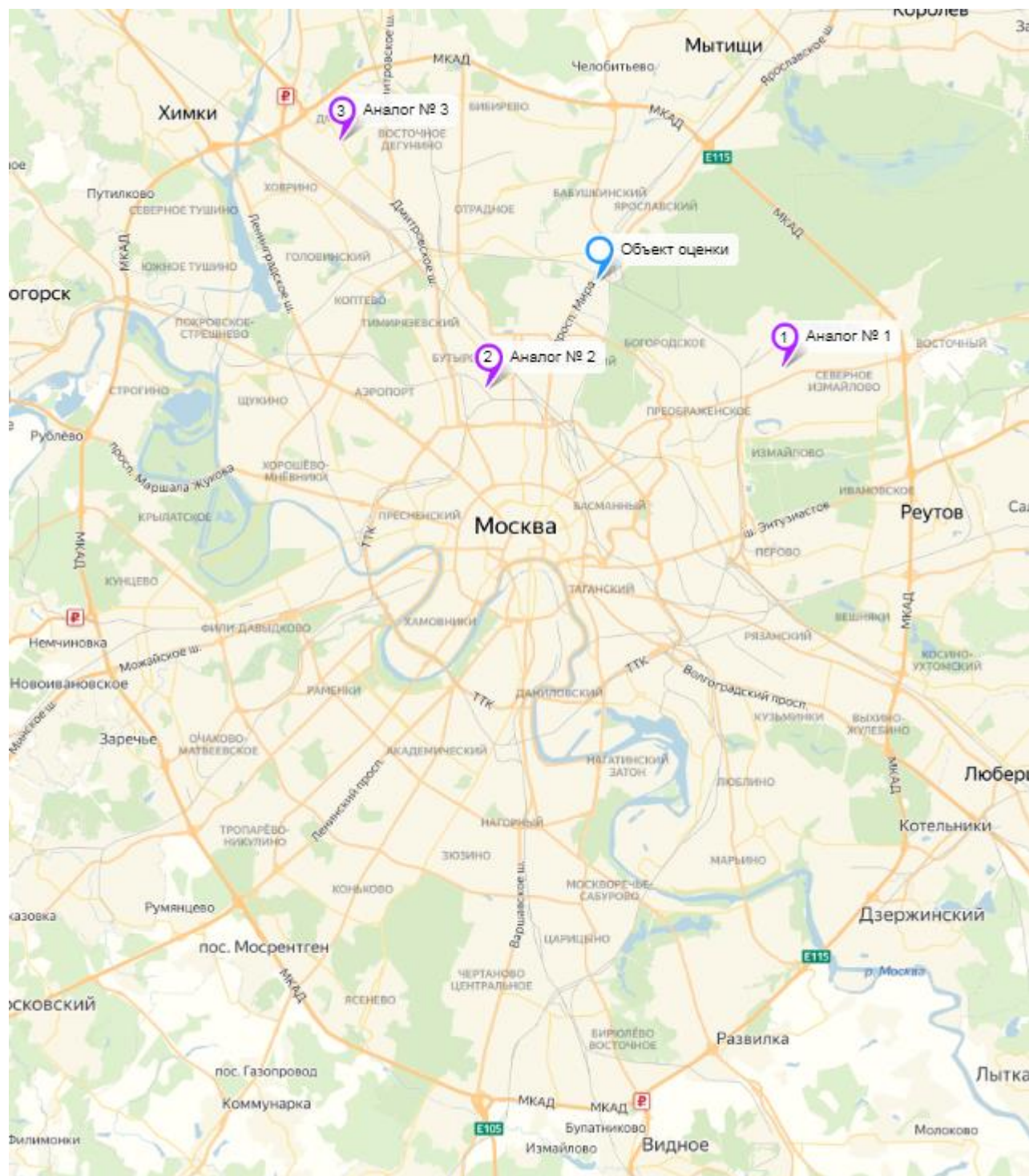
Таблица 34. Обоснование величины корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

Местоположение

Оцениваемый единый объект недвижимости и объекты-аналоги расположены в различных округах г. Москвы.

Рис. 7. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Корректировка на местоположение определялась на основании «Обзора рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 г.», подготовленного компанией «MAXYLINE»²¹.

²¹ <https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>

Таблица 35. Средний уровень цен на коммерческую недвижимость в г. Москве

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО	224 300	29 100		51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700		19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300		15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	115 400	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	125 400	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 500		26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 100		18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 6 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД
 ** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД
 *** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

Расчет корректировок на местоположение представлен в таблице далее:

Таблица 36. Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	ВАО, после ЧТК	СВАО, до ЧТК	САО, после ЧТК
Стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м	59 800	55 900	59 800	49 900
Корректировка на местоположение		1,070	1,000	1,198

Площадь

Корректировка на площадь определялась на основании данных «Сборника рыночных корректировок СРК-2019», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019 год, стр. 96.

Рис. 8. Обоснование корректировки на площадь

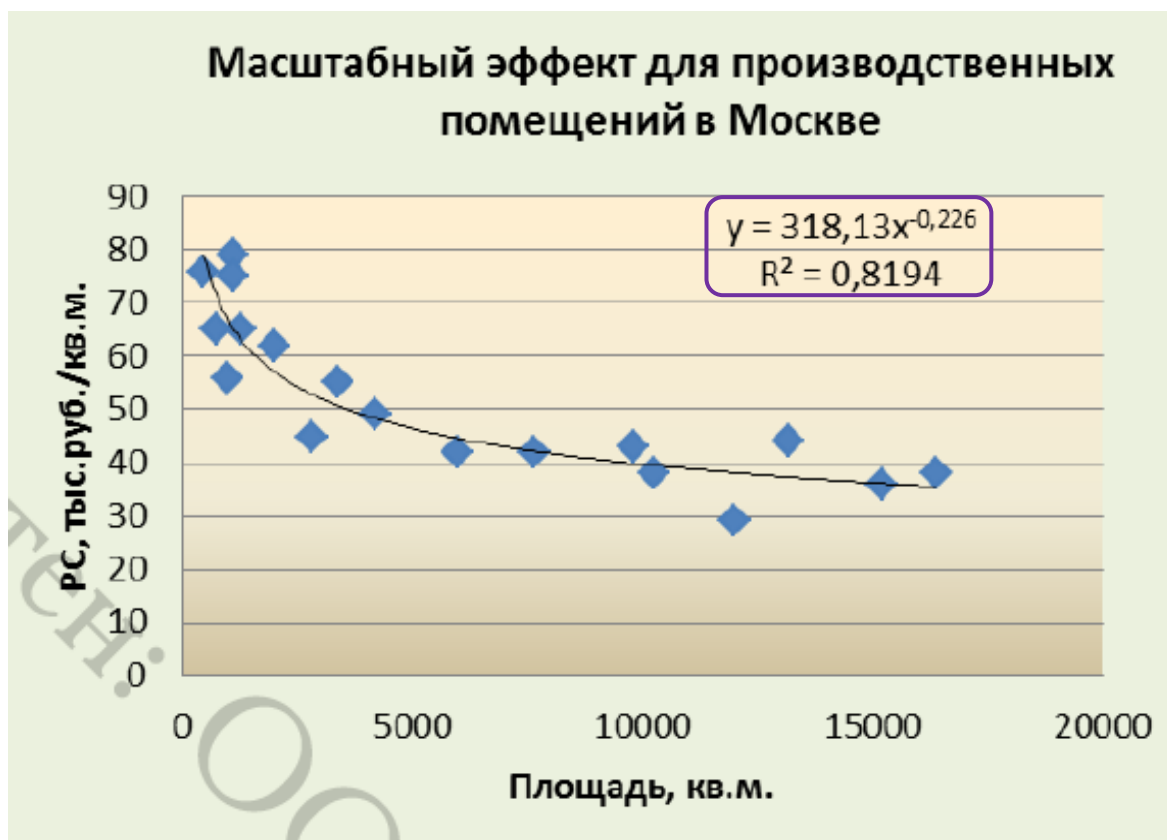


Таблица 37. Расчет корректировки на площадь объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь объектов, м ²	8 629,69	22 597,00	9 900,00	6 201,00
Значение по формуле	41,03	33,01	39,77	44,21
Корректировка на площадь		1,243	1,032	0,928

Состояние здания

Объекты оценки и объекты-аналоги представляют собой здания, которые находятся в хорошем состоянии. Корректировки по данному параметру не требуются.

Состояние внутренней отделки

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют рабочее состояние отделки. Корректировки по данному параметру не требуются.

Обеспеченность земельным участком

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка.

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

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S_i = \frac{S_{3у}}{S_{зд}}$$

Величина S_i отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S_i = S_o - S_{ai}$$

где:

S_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. общей площади здания для оцениваемого объекта;

S_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. общей площади здания для i -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_i * C_{3у}, \text{ где:}$$

$C_{3у}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, на котором располагается оцениваемый ЕОН на дату установления стоимости, составляет:

$$C_{3у} = 8\,805 \text{ руб./кв.м.}$$

Расчёт величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица №1. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка

Параметр	Значение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь зданий, кв.м	$S_{зд}$	8 629,69	22 597,00	9 900,00	6 201,00
Площадь земельных участков, кв.м	$S_{3у}$	13 297,00	42 669,00	9 382,00	7 778,00
Отношение площади земельных участков к площади зданий	S''	1,54	1,89	0,95	1,25
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	8 805		-851	8 034	5 199

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет **коэффициента вариации**.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода к оценке представлен в таблице далее.

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Передаваемые права	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и право аренды на земельный участок
Адрес местоположения	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	г. Москва, Амурская ул., д. 7, стр. 1	г. Москва, Складочная улица, вл. 3д	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35А
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	ВАО, после ЧТК	СВАО, до ЧТК	САО, после ЧТК
Общая площадь зданий, кв.м	8 629,69	22 597,00	9 900,00	6 201,00
Площадь земельных участков, кв.м	13 297,00	42 669,00	9 382,00	7 778,00
Отношение площади земельных участков к площади зданий	1,54	1,89	0,95	1,25
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Дата предложения	30.12.2019	Актуально на 13.06.2019	Актуально на 28.11.2019	Актуально на 22.11.2018
Стоимость предложения, руб. без учета НДС		849 999 872	299 999 488	300 000 000
Стоимость предложения, руб./м ² без учета НДС		37 616	30 303	48 379
Источник информации		Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU
Внесение корректировок на:				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,012
Уторгование		0,905	0,905	0,905
Местоположение		1,070	1,000	1,198
Площадь объекта		1,243	1,032	0,928
Состояние здания		1,000	1,000	1,000
Состояние отделки помещений		1,000	1,000	1,000
Итоговая относительная поправка		1,204	0,934	1,018
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 290	28 303	49 250
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./м ²		-851	8 034	5 199
Итоговая скорректированная стоимость, руб./м ²		44 439	36 337	54 449

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Коэффициент вариации ряда	16,43%			
Среднеарифметическое значение, руб./м ²	45 075			
Рыночная стоимость единого объек- та недвижимости с учетом НДС, руб.	388 983 277			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

9.8. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (зданий и земельных участков) в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

где:

NOI – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

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

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

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

Для расчета рыночной стоимости в рамках подхода необходимо определить размер арендопригодной площади. В состав данной площади входят помещения, которые возможно сдать потенциальному арендатору и которые, соответственно, будут приносить доход.

Арендопригодная площадь зданий устанавливалась на основании документов, представленных Заказчиком (экспликаций зданий и помещений). Величина арендопригодной площади всех объектов представлена в таблице далее.

Таблица 39. Величина арендопригодной площади зданий и помещений

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Арендопригодная офисная площадь, кв.м	Арендопригодная производственно-складская площадь, кв.м
1	Главный корпус, производст. здание (стр.1)	77:02:0019001:1051	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 1	1 563,20 ²²	3 961,60 ²³
2	Контрольно-пропускной пункт (стр.3)	77:02:0019001:1020	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 3	32,50	0,00
3	Подземный склад на 300 человек (стр.19)	77:02:0019001:1029	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 19	0,00	0,00
4	Склад горючих материалов (стр.9)	77:02:0019001:1032	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 9	0,00	18,30
5	Подсобный корпус (стр.2)	77:02:0023001:4267	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 2	132,50 ²⁴	339,50 ²⁵
6	Гараж (стр.11)	77:02:0019001:1025	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 11	0,00	91,10
7	Склад открытого хран (стр. 14, 15)	-	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 14, 15	0,00	13,88м*3,40м + 30м*16,70м = 548,19 ²⁶
8	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6)	77:02:0019001:1022	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 6	0,00	120,70
9	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12)	77:02:0019001:1026	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 12	0,00	42,60
10	Склад сырья (стр.17)	77:02:0019001:1027	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 17	0,00	114,30
11	Здание под автомобильные весы (стр.10)	77:02:0019001:1024	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 10	0,00	33,30
12	Здание электрощитовой (стр.7)	77:02:0019001:1023	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 7	0,00	0,00
13	Трансформаторная п/станция (стр.8)	77:02:0019001:1031	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 8	0,00	0,00
14	Торгово-складское помещение (стр.4)	77:02:0019001:1021	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 4	0,00	250,10
15	Деревянная торговая площадка (стр.18)	77:02:0019001:1028	г. Москва, пр-кт Мира, д. 220а, строен. 18	0,00	0,00
Итого:				1 728,20	5 519,69

²² (1361,1-4-10,8-240,4-212,5-296,5-71,5-134,6)*4 этажа (данные по 3-му этажу, умноженные на количество этажей в здании)

²³ ((1381,2*4 этажа - 1 563,20) (данные по 3-му этажу, умноженные на количество этажей в здании)

²⁴ 9,3+81,1+11+5,7+19,1+6,3

²⁵ 472 - 132,50

²⁶ Расчет площади производился согласно справке, предоставленной Заказчиком

Расчет рыночной арендной ставки для производственно-складских площадей

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, наиболее близких по основным ценообразующим характеристикам с объектом, ставка аренды которого определяется.

Таблица 40. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субъект	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	г. Москва, Лианозовский пр-д, д. 6	г. Москва, Полярная ул., д. 39, стр. 2	г. Москва, Чермянская ул., д. 3
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	5 519,69	260,00	137,00	320,00
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	СВАО, после ЧТК	СВАО, после ЧТК	СВАО, после ЧТК
Состояние отделки помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Дата предложения	30.12.2019	Актуально на 30.12.2019	Актуально на 30.12.2019	Актуально на 30.12.2019
Арендная ставка с учетом операционных расходов, руб./м ² /год		7 600	6 200	5 760
Источник информации		Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок:

Передаваемые права

По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды на помещения.

Условия финансирования

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

Дата предложения

На основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 21, средний срок экспозиции производственно-складских объектов в г. Москве составляет 5-7 месяцев.

Таблица 41. Обоснование срока экспозиции

№ п/п	Наименование	2019
		ноябрь
	Помещения (здания)	
1	Производственные	
№ п/п	Наименование	
	Иркутск	4...9
	Киров	5...7
	Москва	5...7

Таким образом, корректировка на дату предложения для объектов-аналогов №№ 1-3 не требуется, так как дата предложения данных объектов-аналогов актуальна на дату оценки.

Корректировка на торг

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 25, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2019 г., стр. 20. Корректировка на торг для арендных ставок производственно-складских объектов в г. Москве варьируется в диапазоне 5-7%. Величина корректировки была принята равной 6% (на среднем уровне).

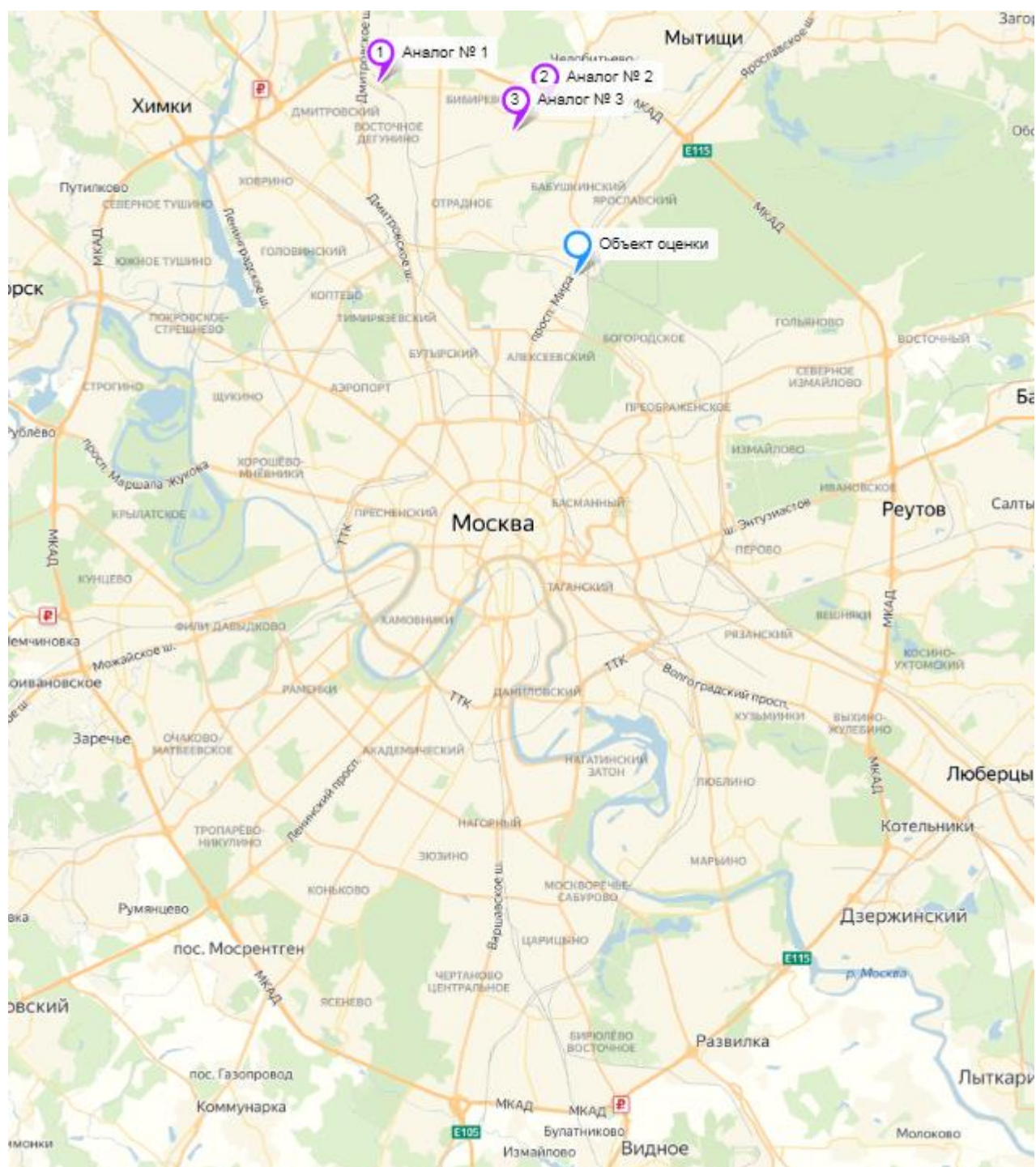
Таблица 42. Обоснование величины корректировки на торг

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

Местоположение

Рис. 9. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Корректировка на местоположение определялась на основании «Обзора рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 г.», подготовленного компанией «MAXYLINE»²⁷.

²⁷ <https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>

Таблица 43. Средний уровень цен на коммерческую недвижимость в г. Москве

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО	224 300	29 100	127 300	17 200	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	127 300	17 200	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	127 300	17 200	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	127 300	17 200	18 300	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	127 300	17 200	16 500	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	127 300	17 200	21 300	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	127 300	17 200	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	127 300	17 200	21 600	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	127 300	17 200	28 300	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	127 300	17 200	20 500	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	127 300	17 200	31 100	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	127 300	17 200	26 700	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	127 300	17 200	24 300	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	127 300	17 200	16 200	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	127 300	17 200	26 100	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	127 300	17 200	18 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

*** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

Расчет корректировок на местоположение представлен в таблице далее:

Таблица 44. Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	СВАО, после ЧТК	СВАО, после ЧТК	СВАО, после ЧТК
Ставка аренды производственно-складской недвижимости, руб./кв.м в год	6 700	5 400	5 400	5 400
Корректировка на местоположение		1,241	1,241	1,241

Площадь

Корректировка на площадь в рассматриваемом случае не применялась, поскольку помещения в рассматриваемых объектах могут сдаваться в аренду отдельными блоками под нужды конкретного арендатора.

Состояние внутренней отделки

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют рабочее состояние отделки. Корректировки по данному параметру не требуются.

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет **коэффициента вариации**.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Расчет рыночной арендной ставки представлен в таблице далее.

Таблица 45. Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а	г. Москва, Лианозовский пр-д, д. 6	г. Москва, Полярная ул., д. 39, стр. 2	г. Москва, Чермянская ул., д. 3
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	5 519,69	260,00	137,00	320,00
Округ, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	СВАО, до ЧТК	СВАО, после ЧТК	СВАО, после ЧТК	СВАО, после ЧТК
Состояние отделки помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Дата предложения	30.12.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Арендная ставка с учетом операционных расходов, руб./м ² /год		7 600	6 200	5 760
Источник информации		Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU	Платная база REALTO.RU
Внесение корректировок на:				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,940	0,940	0,940
Местоположение		1,241	1,241	1,241
Площадь		1,000	1,000	1,000
Состояние отделки помещений		1,000	1,000	1,000
Итоговая относительная поправка		1,167	1,167	1,167

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная арендная ставка, с учетом операционных расходов, руб./м ² /год		8 869	7 235	6 722
Коэффициент вариации ряда	12,03%			
Среднеарифметическое значение, руб./м²/год с учетом НДС и операционных расходов	7 609			

Расчет рыночной арендной ставки для административных (офисных) площадей

Величина рыночно обоснованной арендной ставки для офисных помещений определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 259).

Таблица 46. *Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса*

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

Величина арендной ставки для административных (офисных) площадей составит:

$$7\,609 \text{ руб./кв.м в год} * 1,51 = \mathbf{11\,490 \text{ руб./кв.м в год}}$$

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.

- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

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

Для исследуемых помещений процент потерь от недосбора арендной платы составляет 0 % от ПВД, поскольку в общей практике действует предоплатная система взимания арендной платы.

Величина недозагрузки определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 39), и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 33).

Таблица 47.

Обоснование величины недозагрузки для административных (офисных) площадей

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

Величина недозагрузки для административных (офисных) помещений составит 10,30%.

Таблица 48. Обоснование величины недозагрузки для производственно-складских площадей

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

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Величина недозагрузки для производственно-складских помещений составит 13,30%.

Определение величины операционных расходов

Под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных и условно-переменных расходов. К условно-постоянным расходам относятся расходы, связанные с владением имуществом:

- Налоги;
- Земельные платежи (арендная плата);
- Страховые отчисления;
- Взнос в фонд возмещения на отложенный ремонт.

Условно-переменными (или эксплуатационными) расходами в контексте данного Отчета называются расходы, связанные с использованием имущества, а именно:

- Коммунальные платежи;
- Техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- Охрана здания;
- Уборка внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;

- Вывоз мусора;
- Текущий мелкий ремонт.

Величина операционных расходов определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 55), и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 73).

Таблица 49. Обоснование операционных расходов для административных (офисных) площадей

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Величина операционных расходов для административных (офисных) помещений составит 17,50% от величины потенциального валового дохода.

Таблица 50. Обоснование операционных расходов для производственно-складских площадей площадей

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Величина операционных расходов для производственно-складских помещений составит 15,30% от величины потенциального валового дохода.

Определение величины ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где публикуются средние ставки капитализации для основных сегментов рынка недвижимости. Наиболее предпочтительным является метод экстракции или рыночной выжимки, наименее предпочтительным является расчет ставки кумулятивным методом, он используется только на пассивных рынках, где отсутствуют и рыночная аналитика и достаточная для анализа информация о купле продаже и сдаче в аренду.

Величина ставки капитализации определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г.

под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 82), и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 114).

Таблица 51. Обоснование величины ставки капитализации для административных (офисных) площадей

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

Величина ставки капитализации для административных (офисных) помещений составит 10,30%.

Таблица 52. Обоснование величины ставки капитализации для производственно-складских площадей

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

Величина ставки капитализации для производственно-складских помещений составит 11,60%.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Для определения рыночной стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является рыночной стоимостью единого объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода представлен в таблице далее.

Таблица 53. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение для административных (офисных) площадей	Значение для производственно-складских площадей
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год	11 490	7 609
Арендопригодная площадь, кв.м	1 728,20	5 519,69
Потенциальный валовой доход с учетом операционных расходов, руб./год	19 857 018	41 999 321
Потери от недозагрузки, %	10,30%	13,30%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход, руб./год	17 811 745	36 413 411
Операционные расходы, % от ПВД	17,50%	15,30%
Операционные расходы, руб./год	3 474 978	6 425 896
Чистый операционный доход с, руб./год	14 336 767	29 987 515
Ставка капитализации, %	10,30%	11,60%
Рыночная стоимость каждого типа площадей, руб.	139 191 913	258 513 060
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	397 704 973	

9.9. Определение рыночной стоимости каждого объекта капитального строительства в рамках сравнительного и доходного подхода

В рамках применяемых подходов были получены следующие результаты определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

Таблица 54. Результаты определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Наименование подхода	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с учетом НДС
Сравнительный подход	388 983 277
Доходный подход	397 704 973

Рыночная стоимость каждого объекта капитального строительства устанавливалась пропорционально доле площади данного объекта в общей площади зданий за вычетом рыночной стоимости права аренды земельных участков.

Допущение. Данное разделение является условным, так как учитывает вклад стоимости каждого объекта в рыночную стоимость единого объекта недвижимости, но фактически все объекты в ЕОН неразрывно связаны между собой и представляют собой единый производственно-складской комплекс.

Таблица 55. Расчет доли площади каждого объекта капитального строительства в общей площади объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Доля площади, %
1	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод 70 п/м на террит.завода •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость 	6 466,80	74,936643147089%

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Доля площади, %
	<ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пруфера •Система кондиционирования и вентиляции в •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) •Притолочно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе каналн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебо-булочного ц •Система оборотного водоснабжения (градир <ul style="list-style-type: none"> •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 		

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Доля площади, %
	<ul style="list-style-type: none"> •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха <ul style="list-style-type: none"> •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса •Установка телефонной связи <ul style="list-style-type: none"> •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о <ul style="list-style-type: none"> о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования <ul style="list-style-type: none"> •по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/ бес-тар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 		

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Доля площади, %
	<ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 		
2	Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Система видеонаблюдения №1(сервер IP)) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos ХТ Программос обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом²⁸ 	41,70	0,483215503686%
3	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	236,40	2,739379977728%
4	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	18,30	0,212058602337%
5	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	500,30	5,797427254050%
6	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	91,10	1,055657850977%
7	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	548,19	6,352371869673%
8	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	120,70	1,398659743282%
9	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	146,30	1,695310028518%
10	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	114,30	1,324497171973%
11	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	33,30	0,385877128842%
12	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	24,10	0,279268432586%
13	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	13,60	0,157595464032%
14	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	263,80	3,056888486145%
15	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	10,80	0,125149339084%
Итого:		8 629,69	100%

²⁸ Фактически представляет собой систему контроля доступа в здание и неразрывно связана с конкретным зданием

Таблица 56. Расчет доли стоимости каждого объекта капитального строительства в общей площади в рамках применяемых подходов

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	Подход не применялся	19 591 125	Подход не применялся
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее <ul style="list-style-type: none"> •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К"	Подход не применялся	97 488 960	Подход не применялся
3	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN <ul style="list-style-type: none"> •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох 	Подход не применялся	203 755 126	210 290 871

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пружера •Система кондиционирования и вентиляции в •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) <ul style="list-style-type: none"> •Притолочно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе канальн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 <ul style="list-style-type: none"> •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции 			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебоуточного ц •Система оборотного водоснабжения (градир •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса <ul style="list-style-type: none"> •Установка телефонной связи •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о <ul style="list-style-type: none"> •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система 			

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	пожарной сигнализации и системы •Кондиционер "Панасоник" •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/ бестар.хр.муки •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ - 310-02-2 •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20			
4	Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения: •Система видеонаблюдения №1(сервер IP) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos XT Програмное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом	Подход не применялся	1 313 878	1 356 023
5	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 че-	Подход не применялся	7 448 462	7 687 382

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	ловек (стр.19))			
6	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	Подход не применялся	576 594	595 089
7	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	Подход не применялся	15 763 390	16 269 024
8	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	Подход не применялся	2 870 367	2 962 439
9	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	Подход не применялся	17 272 302	17 826 336
10	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	Подход не применялся	3 803 000	3 924 987
11	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	Подход не применялся	4 609 602	4 757 462
12	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	Подход не применялся	3 601 350	3 716 869
13	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	Подход не применялся	1 049 212	1 082 867
14	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	Подход не применялся	759 340	783 697
15	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	Подход не применялся	428 507	442 252
16	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	Подход не применялся	8 311 777	8 578 390
17	Деревянная торговая площад- ка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	Подход не применялся	340 285	351 200
Итого:			388 983 277	397 704 973

9.10. Согласование результатов оценки

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

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости:

Таблица 57. Данные по подходам к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	Подход не применялся	19 591 125	Подход не применялся
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К"	Подход не применялся	97 488 960	Подход не применялся
3	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода <ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку 	Подход не применялся	203 755 126	210 290 871

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пружера •Система кондиционирования и вентиляции в <ul style="list-style-type: none"> •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) <ul style="list-style-type: none"> •Притолочно-вытяжная вентиляция сух.цеха •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе канальн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 			

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебулочного ц •Система оборотного водоснабжения (градир <ul style="list-style-type: none"> •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха <ul style="list-style-type: none"> •Газораспределительный узел •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса <ul style="list-style-type: none"> •Установка телефонной связи •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг <ul style="list-style-type: none"> •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ -1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг •Автоматическая система 			

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы •Кондиционер "Панасоник" •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб •Производственный бункр д/ бестар.хр.муки •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ - 310-02-2 •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20			
4	Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неотделимые улучшения: •Система видеонаблюдения №1(сервер IP) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка)	Подход не применялся	1 313 878	1 356 023

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
	•ПО Legos XT Программное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом			
5	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1 кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	Подход не применялся	7 448 462	7 687 382
6	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	Подход не применялся	576 594	595 089
7	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	Подход не применялся	15 763 390	16 269 024
8	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	Подход не применялся	2 870 367	2 962 439
9	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	Подход не применялся	17 272 302	17 826 336
10	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	Подход не применялся	3 803 000	3 924 987
11	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	Подход не применялся	4 609 602	4 757 462
12	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	Подход не применялся	3 601 350	3 716 869
13	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	Подход не применялся	1 049 212	1 082 867
14	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	Подход не применялся	759 340	783 697
15	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	Подход не применялся	428 507	442 252
16	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	Подход не применялся	8 311 777	8 578 390
17	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	Подход не применялся	340 285	351 200
Итого:			388 983 277	397 704 973

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

Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенци-

альные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, чаще всего не совпадают. В зависимости от объёма и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

В соответствии с п. 25 ФСО №1: №В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017.

Таблица 58. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17

Таблица 59. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 60. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов для объекта оценки

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	388 983 277	397 704 973
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	15,5	18,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	328 690 869	324 129 553
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	449 275 685	471 280 393
Существенность отличий	Отличия несущественны: результат, полученный при применении одного подхода, находится в границах указанного диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода		

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

Таблица 61. Обоснование весов примененных подходов

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

Поскольку при определении рыночной стоимости права аренды земельных участков применялся только сравнительный подход, результатам сравнительного подхода присваивается вес 100%.

Таблица 62. Расчет итоговой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:12	19 591 125	100%	Подход не применялся	0%	19 591 125	16 325 938
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019001:11, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Канализационная сеть •Кабельная линия электропередачи напряжен •Забор железобетонный сплошной •Забор железобетонный •Ворота металлические •Дымовая труба кирпич. •Озеленение внешнее •Ячейка К-26 •Прибор РТСТ-6-630-04 •Приводная станция к воротам Люк канализационный "К" 	97 488 960	100%	Подход не применялся	0%	97 488 960	81 240 800
3	Главный корпус, производст.здание стр 1 Площадь 6466,8 кв м, в том числе неотделимые улучшения: <ul style="list-style-type: none"> •Сигнализация охранная •Гаражные секц.ворота DOORYAN •Комплект привода(DOORHAN) •Дверь распашная двухстворчатая •Газопровод 70 п/м на террит.завода •Силос под муку 	203 755 126	50%	210 290 871	50%	207 022 999	172 519 166

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Силос под муку •Бункер для Б.Х.М. •Газопровод из стальных труб •Вентиляция в хлебобулочном цехе (для ох <ul style="list-style-type: none"> •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Мучная емкость •Бункер •Вытяжная система вентиляции •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Система отводов и очистки воздуха •Защитный навес для пруфера •Система кондиционирования и вентиляции в 						

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Система отвода паров из агрегата для суш •Система местного отсоса от печей х/б цех <ul style="list-style-type: none"> •Система местного отсоса в х/б цехе •Система вытяжной вентиляции(Сухарня) •Притолочно-вытяжная вентиляция сух.цеха <ul style="list-style-type: none"> •Система вентиляции в цехе по вып.хлеба •Система приточной вентиляции на базе установки VS-300-12-M/11 •Система вытяжной вентиляции на базе каналн.вентилятора АСН •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора 2, •Система вытяжной вентиляции на базе канального вентилятора •Система вытяжной вентиляции на базе вентилятора ВЦ-14-46 <ul style="list-style-type: none"> •Сист.вытяжной вентиляции от печей на базе •Система приточной вентиляции для охлаждения продукции <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод •Вентиляция хлебной экспедиции •Вентиляция в экспедиции хлебо-булочного ц •Система обратного водоснабжения (градир 						

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Водяная тепловая завеса •Газопровод внутренний •Газопровод к печи ХП-1-36 •Конденсатосборник ХП-1-3600160000 •Система вытяжной вентиляции котельной <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Газопровод внутренний •Система контроля загрязнения воздуха •Газораспределительный узел <ul style="list-style-type: none"> •Газопровод внутренний •Система холодного водоснабжения производственного корпуса <ul style="list-style-type: none"> •Установка телефонной связи <ul style="list-style-type: none"> •Силовой щит •Пункт распределительный <ul style="list-style-type: none"> •Лифт пассажирский •Пожарная сигнализация •Электрораспределительная сеть <ul style="list-style-type: none"> •Малый грузовой лифт •Лифт грузовой ПГ-287 г/п 500кг •Силовой кабель и электропроводка в прох. •Лифт электрический грузовой ПГ-1005 (каб.1500*2000) •Лифт электрический грузовой г/п 500кг 						

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	<ul style="list-style-type: none"> •Автоматическая система пожарн.сигнализации •Система пожарной сигнализации и система оповещения людей о •Система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре •Автоматическая система пожарной сигнализации и системы <ul style="list-style-type: none"> •Кондиционер "Панасоник " •Система кондиционирования •Система кондиционирования •Линия подачи муки в цехе по пр.сл.изд. •Установка системы отсоса воздуха в лаб <ul style="list-style-type: none"> •Производственный бункр д/ бес-тар.хр.муки <ul style="list-style-type: none"> •Ворота рулонные •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 •Натрий-катионитовый фильтр ДУ-700 <ul style="list-style-type: none"> •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Котел паровой МЗК - А7АГ-2 •Газоанализатор ГИ АМ -310-02-2 <ul style="list-style-type: none"> •Фильтр ФИПа 1-0,7-0,6-На <ul style="list-style-type: none"> •Насос ХМ 20/20 -55А •Насос ОНЦ 25/20 						
4	Контрольно-пропускной пункт (стр.3) Площадь 41,7 кв м, в том числе неот-	1 313 878	50%	1 356 023	50%	1 334 951	1 112 459

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	делимые улучшения: •Система видеонаблюдения №1(сервер IP) •Автоматическая система пожарной сигнализации •Автоматическая система пожарн.сигнализации и системы •Система контроля доступа с турникетом •Аварийная сигнализация(тревожная кнопка) •ПО Legos XT Программное обеспечение+интерфейсный шнур ТС6 по встр.лиц.ключом						
5	Пом.1 – подвал (226,7 кв м) Пом.2 – 1 этаж (площадь 5,1кв м) Пом.3 – 1 этаж (пл.4,6 кв м) (Подземный склад на 300 человек (стр.19))	7 448 462	50%	7 687 382	50%	7 567 922	6 306 602
6	Склад горючих материалов (стр.9) Площадь 18,3 кв м	576 594	50%	595 089	50%	585 842	488 202
7	Помещение 1 этаж, 500,3 кв м, в том числе неотделимые улучшения: Система видеонаблюдения № 3(склад)	15 763 390	50%	16 269 024	50%	16 016 207	13 346 839
8	Гараж (стр.11) Площадь 91,1 кв.м	2 870 367	50%	2 962 439	50%	2 916 403	2 430 336
9	Склад открытого хран.пл.150кв.м (стр.14,15)	17 272 302	50%	17 826 336	50%	17 549 319	14 624 433
10	Кирпичный склад (1994 года) (стр.6) Площадь 120,7 кв м	3 803 000	50%	3 924 987	50%	3 863 994	3 219 995
11	Кирпичный склад (1998 года) (стр.12) Площадь 146,3 кв м	4 609 602	50%	4 757 462	50%	4 683 532	3 902 943
12	Склад сырья (стр.17) Площадь 114,3 кв м	3 601 350	50%	3 716 869	50%	3 659 110	3 049 258

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
13	Здание под автомобильные весы (стр.10) Площадь 33,3 кв м	1 049 212	50%	1 082 867	50%	1 066 040	888 367
14	Здание электрощитовой (стр.7) Площадь 24,1 кв м	759 340	50%	783 697	50%	771 519	642 933
15	Трансформаторная п/станция (стр.8) Площадь 13,6 кв м	428 507	50%	442 252	50%	435 380	362 817
16	Торгово-складское помещение (стр.4) Площадь 263,8 кв м	8 311 777	50%	8 578 390	50%	8 445 084	7 037 570
17	Деревянная торговая площадка (стр.18) Площадь 10,8 кв.м	340 285	50%	351 200	50%	345 743	288 119

В соответствии с п. 30 Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г. по мнению Оценщика, диапазон цен для Объектов оценки составляет: 350 000 000 – 450 000 000 руб. с учетом НДС.

10. Список использованной литературы

10.1. Справочная и методическая литература


1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Интернет-сайты (указаны по тексту Отчета).

10.2. Нормативные и правовые акты

8. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
9. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
10. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
14. Стандарты и правила межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Документы оценщика

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0222/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		15 августа 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» 117246, г. Москва, ул. Харьсонская, д. 24, кв. 14 ИНН: 7708243797	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 сентября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 2 сентября 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 35 000.00 руб. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 3 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является непредвидимое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 3 сентября 2019 г. по 2 сентября 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 3 сентября 2019 г. по 2 сентября 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушмир О.В. +74957880999 #5435
15 августа 2019 г.

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхованию не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - ЗАО «МБЦ ТОП», АД № 154/АЮЛ/15 от 19.01.2016, Голованова Вера Васильевна, тел. +7 (495) 787 52 25, эл. почта post@mbc-travel.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Толкачева Людмила Григорьевна, тел.: +7 (495) 540-41-91, эл. почта info@burgar.ru</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
 в лице Генерального Директора Копытко Натальи Валерьевны, действующего на основании Устава	 в лице Руководителя дирекции №3 Антонникова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №12076/18 от 29 октября 2018 г. г. Москва								

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435

Исп. Кушниц О.В. +74957880999#5435
 (Первичный Трассация) - 0991R/776/FC07/18

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01350

Выдано 26.11.2014 г.

ЧУДАКОВА
Елена Игоревна

Паспорт 78 09 753739, выдан 15.12.2009 г.
Отделом УФМС России по Ярославской области в городе Ростове и
Ростовском районе

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 26.11.2014
за регистрационным № 1350.76

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 888658

Настоящий диплом выдан Будяковой Елене Игоревне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 января 2013 г. по 19 июня 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете (наименование высшего учебного заведения)

по землеустроительству (наименование программы дополнительного профессионального образования)

по Оценке стоимости предприятий (бизнеса) * (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 июня 2013

удостоверяет право (соответствие квалификации) Будяковой Елены Игоревны (фамилия, имя, отчество)

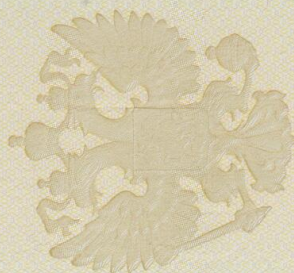
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса) (наименование)

Город Москва 19 июня 2013 г. Председатель государственной аттестационной комиссии Кубача

С.С.С. (подпись) (фамилия, имя, отчество)
Город Москва 19 июня 2013 г. (подпись) (фамилия, имя, отчество)



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 21168

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0153/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва	7 июня 2019 г.	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Чудакова Елена Игоревна Адрес регистрации или ИНН: 760901809852	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДИВИДА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 июня 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 500.00 (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 июля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 июля 2019 г. по 30 июня 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июля 2019 г. по 30 июня 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением	

Исп.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435

	<p>арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10,16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: fos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastrah.ru - ЗАО «МБЦ ТОП», Голованова Вера Васильевна, тел. +7 (495) 787 52 25, эл. почта post@mbc-travel.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Толкачева Людмила Григорьевна, тел.: +7 (495) 540-41-91, эл. почта info@burap.ru.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Чудакова Елена Игоревна	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p> <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0209/18 Ист. Кушнир О.В. +74957880999#5435</p>

Ист.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



ООО «Московский кадастровый центр»

ИНН/КПП 7708243797/772701001

117246, г. Москва, ул. Херсонская, 24-14

Тел. (495) 748-81-27

e-mail: MSK.kadastr.cent@yandex.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 6

13 февраля 2019 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр», ОГРН 1157746013545, ИНН/КПП 7708243797/772701001, местонахождение: 117246, г. Москва, ул. Херсонская, 24-14, в лице Генерального директора Копытко Натальи Валерьевны, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гр. Российской Федерации **Чудакову Елену Игоревну**, паспорт 78 09 753739, выдан Отделением УФМС России по Ярославской области в городе Ростове и Ростовском районе 15.12.2009 г., код подразделения 760-009, зарегистрированную по адресу: г. Ростов, ул. Спартаковская, д. 148, кв. 52, подписывать от имени Доверителя Отчеты об оценке:

- ✓ рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (объектов капитального строительства, земельного участка и т. д.),
- ✓ движимого имущества (автомобили, спецтехника и т. д.),
- ✓ бизнеса и нематериальных активов и др.

Доверенность выдана сроком на один год, без права передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Генеральный директор
ООО «Московский кадастровый центр»



/Н. В. Копытко/

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004055-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чудаковой Елене Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии информационно-аналитического материала

Аналоги, используемые при определении рыночной стоимости права аренды земельных участков

Аналог №1

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск Сортировка Статистика Сохранить Печать Экспорт Добавить Удалить

Всего записей: 1215149 Найдено записей: 358

Рабочая Свои объекты Заявки Архив

ОТМ	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор
<input type="checkbox"/>	06.12.19	Продажа	Земел. уч-к	Промышленност		
<input type="checkbox"/>	06.12.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	06.12.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Земел. уч-к	Промышленност		
<input type="checkbox"/>	29.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к	Населен. пункт		
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к	Населен. пункт		
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	22.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	15.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	15.11.19	Продажа	Земел. уч-к	Населен. пункт		
<input type="checkbox"/>	15.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	15.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	15.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	08.11.19	Продажа	Земел. уч-к	Населен. пункт		
<input type="checkbox"/>	01.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	01.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	01.11.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	18.10.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	18.10.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	18.10.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	18.10.19	Продажа	Земел. уч-к			
<input type="checkbox"/>	18.10.19	Продажа	Земел. уч-к			

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 26.07.19 / 08.11.19

Вид операции: Продажа

Назначение: Земел. уч-к

Тип объекта: Населен. пунктов земли

Эт./эт-сть: / / 20

Общая пл.: / /

Пл. зем. учка, сот.: 20

Кол-во тел.: / /

Кл. помещения: / /

Вид договора: / /

Дата освоб-ния: / /

Телефоны: 8(916)052-2806

Статус заявки: / /

GUID лота: B1FD4D38AB964D378A429D15E0850CCB

Район/Метро: Кунцевская

Линия метро: Арбатско-Покровская

Улица: Франко Ивана ул.

Дом/корп./стр.: 8 / /

Время/способ: 7 / П

Цена 1 кв.м, руб.: / /

Цена, руб.: 67 000 000

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма: / /

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
08.11.19	67 000 000	0	Интернет
01.11.19	67 000 000	0	Интернет
25.10.19	67 000 000	0	Интернет

Экспозиция лота: 106 дней

Посл. отправка: / /

Контактное лицо: / /

Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Продаю земельный участок 20 соток земли населенных пунктов для объекта капитального строительства по адресу: г. Москва, ул. Ивана Франко д.8/10.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Страница объекта: / /

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Карта Статус прод. АН без комиссии

Комментарий: Продаю земельный участок 20 соток земли населенных пунктов для объекта капитального строительства по адресу: г. Москва, ул. Ивана Франко д.8/10.

Свой коммент

pkk5.rosreestr.ru/#x=4168784.739183497&y=7504650.310738622&z=19&text=77%3A07%3A0005002%3A56&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 77:07:0005002:56

Земельные участки 1

- 77:07:0005002:56
г. Москва, улица Ивана Франко, вл 8-10
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 77:07:0005002:56	
Кад. квартал: 77:07:0005002	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: г. Москва, улица Ивана Франко, вл 8-10	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 105 583 760,00 руб.	
Декларированная площадь: 2 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения административных зданий	
по документу: участки размещения административно-деловых объектов; объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); участки размещения жилищно-коммунальных объектов; объекты размещения помещений и технических устройств подвальных гаражей, стоянок (1.2.3)	

Аналог №3

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск | Сортировка | Статистика | Сохранить | Печать | Экспорт | Добавить | Удалить

Всего записей: 1215149 Найдено записей: 1641

Рабочая | Свои объекты | Заявки | Архив | Выб...

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 15.11.19 / 22.11.19

Вид операции: Продажа

Назначение: Земел. уч-к

Тип объекта: Земел. уч-к

Эт./эт-сть: /

Общая пл.: /

Пл. зем. учка, сот.: 7,8

Кол-во тел.: /

Кл. помещения: /

Вид договора: /

Дата освоб-ния: /

Телефоны: 8(985)271-4670

Статус заявки: /

GUID лота: 9D98068F9047A8CA0C5A4B60D37D321

Район/Метро: Новокосино

Линия метро: Калининская

Улица: Косинская Большая ул.

Дом/корп./стр.: 162а / /

Время/способ: 4 / Т

Цена 1 кв.м, руб.: /

Цена, руб.: 25 000 000

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма: /

Экспозиция лота: 8 дней

Посл.отправка: /

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
22.11.19	25 000 000	0	Интернет
15.11.19	25 000 000	0	Интернет

Контактное лицо: /

Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Земельный участок 780 м2. участок размещения торгового-бытового объекта. -Проект здания 1050 м2 готов. - АГР и экспертиза получены. - Электрчество проведено. - Технические условия на коммуникации получены. - проезд с Автодорогом согласован.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Страница объекта: /

Отметить | Объект | Карта | Печать | Предыдущая | Следующая | Закреть

Карта | Статус прод. АН без комиссии | Фирма | Статус

Комментарий: Земельный участок 780 м2. участок размещения торгового-бытового объекта -Проект здания 1050 м2 готов. - АГР и экспертиза получены. - Электрчество проведено. - Технические условия на коммуникации получены. - проезд с Автодорогом согласован.

Свой коммент

pkk5.rosreestr.ru/#x=4213255.412297873&y=7505030.677363357&z=19&text=55%2C731032%2037%2C848009&type=1&app=search&opened=1

0009006

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,731032 37,848009

Земельные участки 1

1. 77-03-0010002:22
г Москва, ул Николая Старостина, вл 2
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация | Услуги

Вид: Земельный участок

Кад. номер: 77-03-0010002:22

Кад. квартал: 77-03-0010002

Статус: Раннее учтеный

Адрес: г Москва, ул Николая Старостина, вл 2

Категория земель: Земли населенных пунктов

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 19 931 246,40 руб.

Декларированная площадь: 780 кв. м.

Разрешенное использование: Для размещения объектов общественного питания

по документу: проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации объекта торговли и общественного питания

Аналоги, используемые при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Realto (495)233-95-92, Код клиента:114020051, словарь:28063

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск Сортировка Статистика

Всего записей: 1215149 Найдено записей: 11602

Рабочая Свои объекты Заявки Архив

ОТМ	Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Догов
	17.01.19	Продажа	Склад/Произ-во			
	31.01.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	24.01.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	08.02.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	28.02.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	28.02.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	07.03.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	11.04.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	04.04.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	B	
	21.03.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	04.04.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	04.04.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	15.05.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	25.04.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	B	
	23.05.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	13.06.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	06.06.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	13.06.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	B	
	30.05.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	27.06.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	04.07.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	B	
	20.06.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	B	
	11.07.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	
	25.07.19	Продажа	Склад/Произ-во	Склад, компл.	A	

Дата появл./обн.: 16.05.19 / 13.06.19

Вид операции: Продажа

Назначение: Склад/Произ-во

Тип объекта: Склад, компл.

Эт./эт-сть: 1 / 3

Общая пл.: 22597

Пл. зем. учка, сот.:

Кол-во тел.:

Кл. помещения: B

Вид договора:

Дата освоения:

Телефоны: 8(495)769-4599

Статус заявки:

GUID лота: 9C63CSADB0AD4EAC8157EE7810C4F26C

Район/Метро: Черкизовская

Линия метро: Сокольническая

Улица: Амурская ул.

Дом/корп./стр.: 7 / / 1

Время/способ: / /

Цена 1 кв.м, руб.: 37 616

Цена, руб.: 850 000 000

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма:

Экспозиция лота: 29 дней

Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
13.06.19	849 999 872	37 616	Интернет
06.06.19	849 999 872	37 616	Интернет
30.05.19	849 999 872	37 616	Интернет

Контактное лицо: Комментарий:

Номер ЛОТА: 1231. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА Местонахождение: г. Москва, ул. Амурская ИМУЩЕСТВЕННЫЙ комплекс расположен в черте города, характеризуется отличной транспортной доступностью, так как ул. Амурская входит "Туровской карее" г. Москвы, что означает беспрепятственное движение большегрузного транспорта Расстояние до основных транспортных артерий города: Щелковское шоссе - 750м Северо-Восточная Холма - 1,3км МКАД - 4,6 км ТТК - 8,5 км Состав имущества земельного участка: Общая площадь - 42 669 кв.м. Срок аренды - 49 лет. Категория земли - для размещения объектов делового назначения Складские помещения: общая площадь - 18 995 кв.м. стр. 1 - 7318,6 кв.м. Назначение: складское/торговое. Этажность: 1 эт. Пол на нулевой отметке. h-11м стр. 2 - 9036,5 кв.м. Назначение: складское. Этажность: 1 эт. Пандус. h-11м стр. 5 - 261,6 кв.м. Назначение: складское. Этажность: 1 эт. Пол на нулевой отметке. h-3,5м 4 металлических ангара общей площадью 2378,3 кв.м. Офисные помещения: общая площадь - 3 602,3 кв.м. стр. 3 - 2704,8 кв.м. Назначение: офисное. Этажность: 3 эт. - подвал. стр. 4 - 897,5 кв.м. Назначение: офисное. Этажность: 3 эт. Коммуникации: Центральное отопление; Центральное водоснабжение и канализация; Приточно-вытяжная система вентиляции; Пожарная сигнализация (офис) и sprinklerная система пожаротушения (склад); Трансформаторная подстанция на 850кВт; 4 провайдера высокоскоростного интернета и телефонии Инфраструктура и сервис: Круглосуточная система безопасности и контроля доступа; Парковочные места для грузового и легкового транспорта; Железнодорожная ветка; Сетевой оператор питания; Ярмарки; Арендаторы и долгосрочные партнеры: Дискусантер Вытовой техники (3 170 кв.м.); Торговое представительство и склад (текстильное оборудование и комплектующие 3 060 кв.м.); Торговое представительство и склад (Турция. Сфера деятельности: текстильные сырье 2 223 кв.м.); Торговое представительство и склад (Китай. Сфера деятельности: сантехника и строительные материалы); Автомобильный сервисный центр "АКПП центр на Амурской" и др. По состоянию на июнь 2018 комплекс заполнен арендаторами на 95%. Экономические показатели: Совокупный годовой арендный доход составляет: 158 795 328 руб/руб, включая НДС. Другие показатели будут предоставлены по дополнительному запросу. Особые отметки: ИМУЩЕСТВЕННЫЙ комплекс НЕ включен в программу реконструкции промышленных территорий г. Москвы Звоните!

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Статус: АН без комиссии

Комментарий: Номер ЛОТА: 1231. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА Местонахождение: г. Москва, ул. Амурская ИМУЩЕСТВЕННЫЙ комплекс расположен в черте города, характеризуется отличной транспортной доступностью, так как ул. Амурская входит "Туровской карее" г. Москвы, что означает беспрепятственное движение большегрузного транспорта Расстояние до основных транспортных артерий города: Щелковское шоссе - 750м Северо-Восточная Холма - 1,3км МКАД - 4,6 км ТТК - 8,5 км Состав имущества земельного участка: Общая площадь - 42 669 кв.м. Срок аренды - 49 лет. Категория земли - для размещения объектов делового назначения Складские помещения: общая площадь - 18 995 кв.м. стр. 1 - 7318,6 кв.м. Назначение: складское/торговое. Этажность: 1 эт. Пол на нулевой отметке. h-11м стр. 2 - 9036,5 кв.м. Назначение: складское. Этажность: 1 эт. Пандус. h-11м стр. 5 - 261,6 кв.м. Назначение: складское. Этажность: 1 эт. Пол на нулевой отметке. h-3,5м 4 металлических ангара общей площадью 2378,3 кв.м. Офисные помещения: общая площадь - 3 602,3 кв.м. стр. 3 - 2704,8 кв.м. Назначение: офисное. Этажность: 3 эт. - подвал. стр. 4 - 897,5 кв.м. Назначение: офисное. Этажность: 3 эт. Коммуникации: Центральное отопление; Центральное водоснабжение и канализация; Приточно-вытяжная система вентиляции; Пожарная сигнализация (офис) и sprinklerная система пожаротушения (склад); Трансформаторная подстанция на 850кВт; 4 провайдера высокоскоростного интернета и телефонии Инфраструктура и сервис: Круглосуточная система безопасности и контроля доступа; Парковочные места для грузового и легкового транспорта; Железнодорожная ветка; Сетевой оператор питания; Ярмарки; Арендаторы и долгосрочные партнеры: Дискусантер Вытовой техники (3 170 кв.м.); Торговое представительство и склад (текстильное оборудование и комплектующие 3 060 кв.м.); Торговое представительство и склад (Турция. Сфера деятельности: текстильные сырье 2 223 кв.м.); Торговое представительство и склад (Китай. Сфера деятельности: сантехника и строительные материалы); Автомобильный сервисный центр "АКПП центр на Амурской" и др. По состоянию на июнь 2018 комплекс заполнен арендаторами на 95%. Экономические показатели: Совокупный годовой арендный доход составляет: 158 795 328 руб/руб, включая НДС. Другие показатели будут предоставлены по дополнительному запросу. Особые отметки: ИМУЩЕСТВЕННЫЙ комплекс НЕ включен в программу реконструкции промышленных территорий г. Москвы Звоните!

Свой коммент

Доб. свой ком. Ред. свой ком. Удал. свой ком.

Всё ещё не добавляли свой комментарий к данному лоту

Конт. лицо Источник

pkk5.rosreestr.ru/#x=4204316.8113688715&y=7520941.784594918&z=18&text=r.%20Москва%2C%20амурская%207&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки г. Москва, амурская 7

Земельные участки 1

1. 77:03:0002008:12
г. Москва, ул. Амурская, вл. 7, стр. 1, 2, 3, 4, 6, 7
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 77:03:0002008.12	
Кад. квартал: 77:03:0002008	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: г. Москва, ул. Амурская, вл. 7, стр. 1, 2, 3, 4, 6, 7	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 1 315 861 183,89 руб.	
Декларированная площадь: 42 669 кв.м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров по документу:	
по документу:	склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений) промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))

ЕЭНО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Аналог №2

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск Сортировка Статистика Сохранить Печать Экспорт Добавить Удалить

Всего записей: 74997 Найдено записей: 1263

Рабочая Свой объекты Архив Вы

Дата появл./обн.: 14.11.19 / 09.01.20

Вид операции: Продажа

Назначение: Склад/Произ-во

Тип объекта: Склад, компл.

Эт./эт-сть: 1 / 3

Общая пл.: 9900

Пл. зем. учка, сот.:

Коль-во тел.:

Кл. помещения: С

Вид договора:

Дата освободия:

Телефоны: 8(915)475-9264

Статус заявки:

GUID лота: C657493480A745A0AC2A52BF7DF54830

Район/Метро: Дняпровская

Линия метро: Серпуховско-Тимирязевская

Улица: Складочная ул.

Дом/корп./стр.: 15а / /

Время/способ: 3 / Т

Цена 1 кв.м. руб.: 30 303

Цена, руб.: 299 999 712

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма:

Экспозиция лота: 57 дней

Посл.отправка:

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
05.12.19	299 999 488	30 303	Интернет
28.11.19	299 999 488	30 303	Интернет
21.11.19	299 999 488	30 303	Интернет

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Продается складской комплекс категории С - 9900 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится в САО Москвы Ближайшее метро Савеловская. Продажа складского комплекса частями не предполагается 9900 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 5 м., покрытие - стяжка. Нагрузка на пол 6 т/м.кв. ТУ, коммуникации и безопасность: 700кВт, вода, канализация, естественная вентиляция, пожарная сигнализация, видеонаблюдение.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Страница объекта

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Карта Статус прод. АН без комиссии Фирма Статус

Комментарий: Продается складской комплекс категории С - 9900 м. кв. Ограничения отсутствуют Объект находится в САО Москвы Ближайшее метро Савеловская. Продажа складского комплекса частями не предполагается 9900 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 5 м., покрытие - стяжка. Нагрузка на пол 6 т/м.кв. ТУ, коммуникации и безопасность: 700кВт, вода, канализация, естественная вентиляция, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территории, и интернет. Объект под охраной (ЧОП). Стоимость объекта 299999700 руб (30303 руб. за м2) Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу На объекте возможно организовать: оборочное пр-во, пищевое, сухой склад. ID 3104-П-1

Свой коммент

pkk5.rosreestr.ru/#x=4185650.61631939&y=7519616.279893769&z=19&text=77%3A02%3A0021008%3A3&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 77:02:0021008:3 Найти

Земельные участки 1

1. 77:02:0021008:3
г. Москва, Складочная улица, вл. 3д, стр. 1, 2, 5, 6
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 77:02:0021008:3	
Кад. квартал: 77:02:0021008	
Статус: Ранее утненный	
Адрес: г. Москва, Складочная улица, вл. 3д, стр. 1, 2, 5, 6	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость: 465 977 576,58 руб.	
Декларированная площадь: 9 382 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров делового управления (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного назначения, с/оба и заготовок (1.2.9)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3))	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы, предоставленные заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 22 ДЕК 2003 " г.

Документы-основания:

Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы серия Б 009818 от "19" июня 1998 г.

Субъект права:

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЯУЗА-ХЛЕБ"
ИНН: 7716011052
Место нахождения: 129226, г.МОСКВА, просп. МИРА, д.220А
Зарегистрировано: 03.06.1994г., г.МОСКВА,
Свидетельство № 032.333, ОГРН: 1027739149074

Вид права:

собственность

Объект права:

все здание
Адрес: МОСКВА, просп. МИРА, д.220А, стр.4
Площадь: 263,8 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 31010

Ограничения (обременения) права:

не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 22 ДЕК 2003 " года
сделана запись регистрации № 77-01/02-929/2003-567

Регистратор

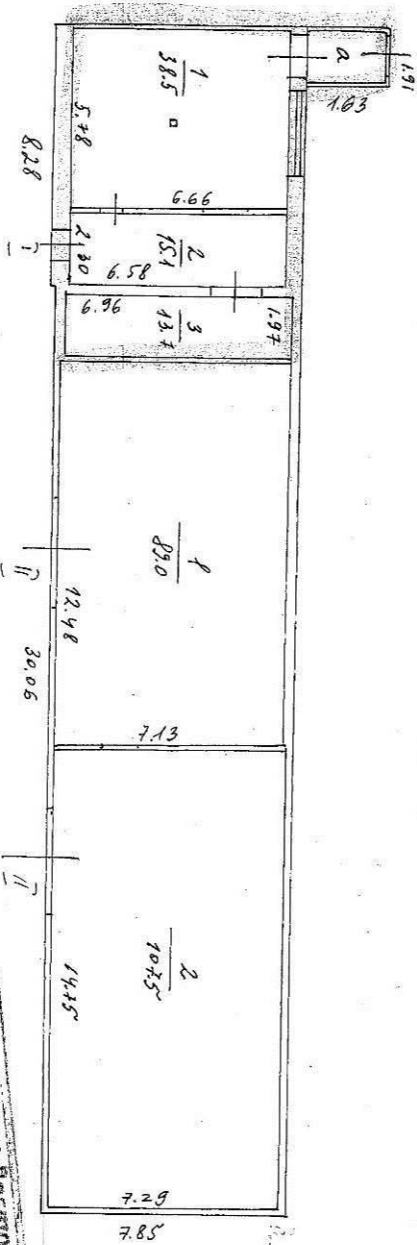


Е. В. ФЕДЯШИНА

77 АБ 579105

Северо-Восточное ТБТИ

Масштаб 1:200



1-й ЭТАЖ

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА черт. № 740
 СТР. № 4 Д. № 210 АПО
 УЛ./ПЕР. Срошеском кв. № 13
 С-13, АДГ. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

2 Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

После проверки план составлен по состоянию на
 17.06.2006 г.
 2006 г.
 Проводил XI
 2006 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

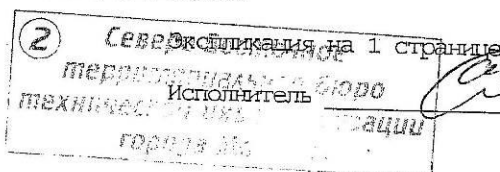
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	38,5	38,5					271
	2	пом. для хранения	15,1	15,1				торгов.	
	3	пом. подсобное	13,7		13,7			торгов.	
Итого по помещению			67,3	53,6	13,7				
----- Нежилые всего			67,3	53,6	13,7				
в т.ч. Торговые			67,3	53,6	13,7				
Площадь с летними			67,3						

Помещение N II Тип: Складские

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	89,0	89,0					243
	2	склад	107,5	107,5				складс. складс.	
Итого по помещению			196,5	196,5					
----- Нежилые всего			196,5	196,5					
в т.ч. Складские			196,5	196,5					
Площадь с летними			196,5						
Итого по этажу 1			263,8	250,1	13,7				
----- Нежилые всего			263,8	250,1	13,7				
в т.ч. Торговые			67,3	53,6	13,7				
Складские			196,5	196,5					
Площадь с летними			263,8						
Итого по зданию			263,8	250,1	13,7				
----- Нежилые всего			263,8	250,1	13,7				
в т.ч. Торговые			67,3	53,6	13,7				
Складские			196,5	196,5					
Площадь с летними			263,8						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208128.

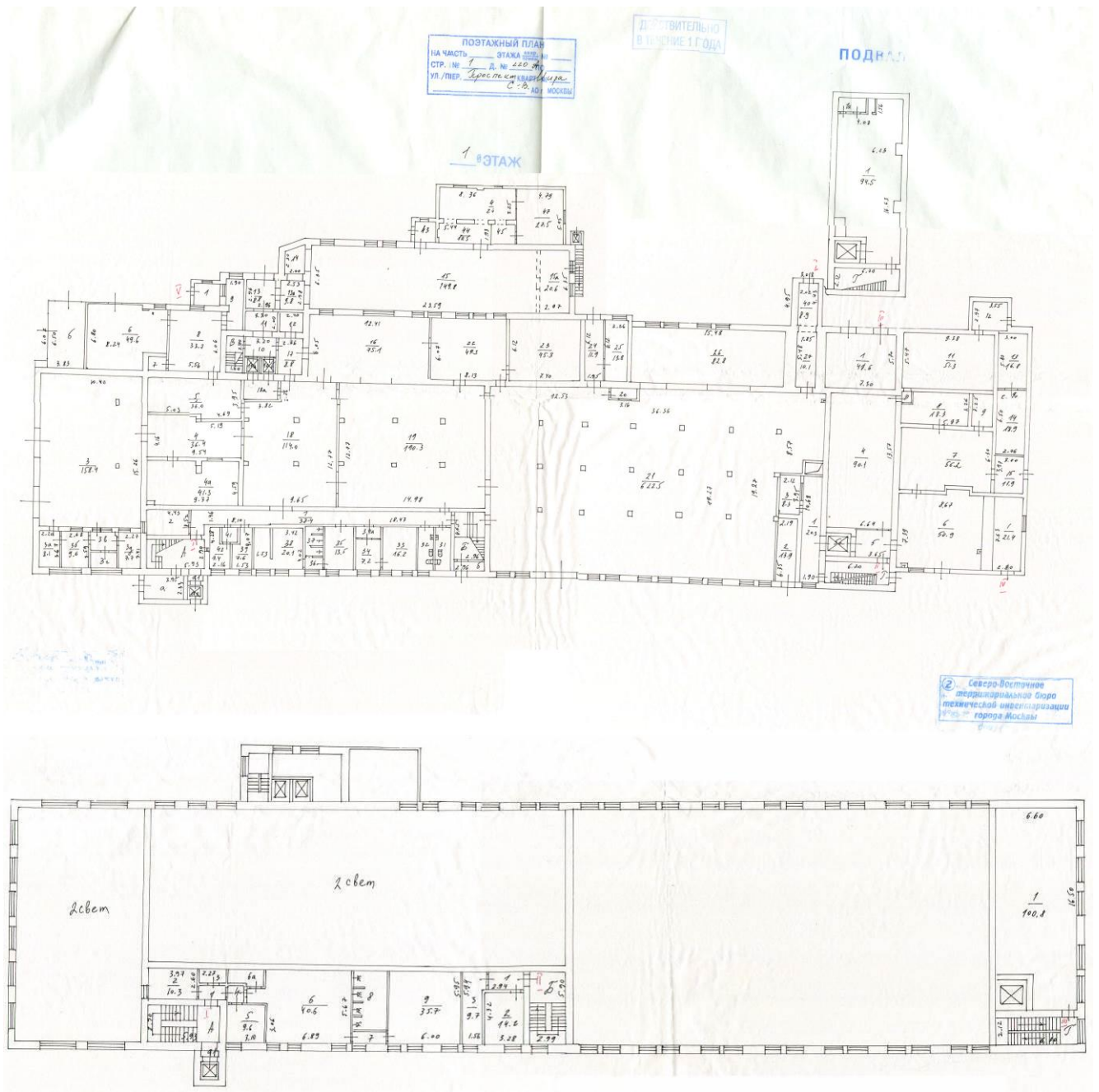
30.11.2006 г.

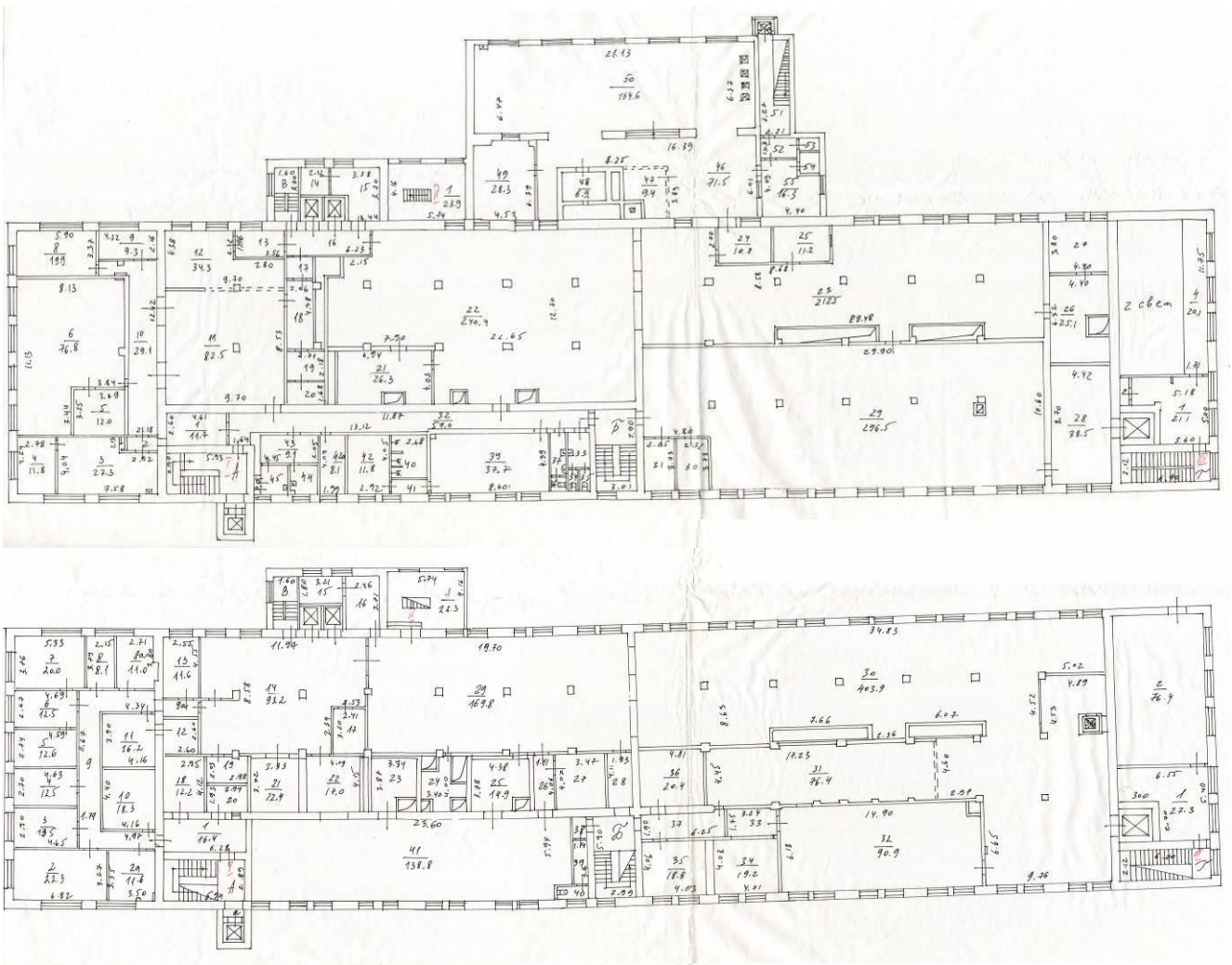
Сорокина Д.Д.

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1





Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Восточное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 17.05.2002 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02200875		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		просп. Мира	
Дом	220А	Корп.	- Строение 1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	6466,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	24,9	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1952
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	24,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1313,4
Площадь застройки (кв.м.)	3158	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	6466,8 -



02 22 09 0114561

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Открытое акционерное общество "ЯУЗА-ХЛЕБ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1844,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1844,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208118.

Начальник	Л.С. Ярошук	23.07.2009	Подпись
Исполнитель	Лемеш С.И.	23.07.2009	Подпись

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного УБТИ - Москва



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	23.07.09	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3306/35		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 3306		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира				
Дом	220А	Корпус	-	Строение	1
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	2002	Год постройки	1952
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	Встроенное	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,10 h1эт=3,70 h1эт=4,55 h2эт=3,70 h3-4эт=4,55				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. № 2208118.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Л.С. Ярошук

"23" июля 2009 г.

Исполнитель Лемеш С.И.



М.П.
Бабыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ
93 22 001494



02 22 09 0114562

Северо-Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 17.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	коридор	11,7			11,7			455
	2	тамбур	2,3			2,3			
	3	лаборатория	27,3	27,3					
	4	лаборатория	11,8	11,8					
	5	кабинет	12,0	12,0					
	6	кабинет	76,8	76,8					
	8	кабинет	19,9	19,9					
	9	кабинет	9,3	9,3					
	10	коридор	29,1			29,1			
	11	буфет	82,5	82,5					
	12	кухня	34,3	34,3					
	13	моечная	7,0	7,0					
	14	пом. для хранения	4,0	4,0					
	15	пом. для хранения	10,8	10,8					
	16	коридор	11,0			11,0			
	17	коридор	3,3			3,3			
	18	коридор	10,3			10,3			
	19	пом. подсобное	5,9			5,9			
	20	пом. подсобное	4,6			4,6			
	21	пом. подсобное	26,3			26,3			
	22	цех	240,4	240,4					
	23	цех	212,5	212,5					
	24	кабинет	10,7	10,7					
	25	кабинет	11,2	11,2					
	26	пом. подсобное	25,1			25,1			
	27	пом. подсобное	16,7			16,7			
	28	венткамера	38,5			38,5			
	29	цех	296,5	296,5					
	30	кабинет	8,7	8,7					
	31	кабинет	8,4	8,4					
	32	коридор	57,0			57,0			
	33	умывальная	4,6			4,6			
	34	уборная	1,3			1,3			
	35	уборная	1,3			1,3			
	36	уборная	1,4			1,4			
	37	уборная	3,9			3,9			
	39	раздевалка	37,7			37,7			
	40	душевая	10,8			10,8			
	41	коридор	2,8			2,8			
	42	раздевалка	11,8			11,8			
	42а	кабинет	8,1	8,1					
	43	тамбур	9,1						
	44	кабинет	4,1	4,1					

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 22 09 0114560

Оценщик: ООО «Московский кадастровый центр»

Заказчик: ОАО «Яуза-Хлеб»

Отчет № 1188/2019/1

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.1

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	45	кабинет	4,4	4,4					произв.
	45а	шкаф встроенный	0,3	0,3					произв.
	46	цех	71,5	71,5					произв.
	46а	пом.подсобное	0,4		0,4				произв.
	47	кабинет	9,4	9,4					произв.
	48	венткамера	6,9		6,9				произв.
	49	кабинет	28,3	28,3					произв.
	50	цех	134,6	134,6					произв.
	51	лестница	16,1		16,1				произв.
	51а	пом.подсобное	1,7		1,7				произв.
	52	коридор	4,7		4,7				произв.
	53	пом.подсобное	1,4		1,4				произв.
	54	пом.подсобное	2,3		2,3				произв.
	55	кабинет	16,3	16,3					произв.
Итого по помещению			1721,1	1361,1	360,0				
---Нежилые помещения всего			1721,1	1361,1	360,0				
в т.ч. Производствен.			1721,1	1361,1	360,0				

Помещение N II Тип: Производственные
Последнее обследование 17.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	кладовая	23,9		23,9				455
Итого по помещению			23,9		23,9				
---Нежилые помещения всего			23,9		23,9				
в т.ч. Производствен.			23,9		23,9				

Помещение N III Тип: Производственные
Последнее обследование 17.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	пом.подсобное	21,1		21,1				455
	2	пом.подсобное	2,6		2,6				
	4	служебное	20,1	20,1					
Итого по помещению			43,8	20,1	23,7				
---Нежилые помещения всего			43,8	20,1	23,7				
в т.ч. Производствен.			43,8	20,1	23,7				

Пс

Пс

Эт

3

Ит

--

Ит

--

Ад

25

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.1

стр. 3

Помещение N I Тип: Прочие
 Последнее обследование 17.05.2002

ф.25

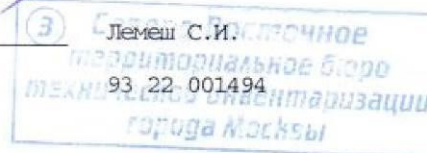
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	лестница	17,2		17,2			прочая	455
	a	холл	0,9		0,9			прочая	
	B	лестница	17,8		17,8			прочая	
	B	лестница	5,9		5,9			прочая	
	Г	лестница	14,2		14,2			прочая	
Итого			56,0		56,0				
---Нежилые помещения всего			56,0		56,0				
в т.ч. Прочие			56,0		56,0				
Итого			1844,8	1381,2	463,6				
---Нежилые помещения всего			1844,8	1381,2	463,6				
в т.ч. Производствен.			1788,8	1381,2	407,6				
Прочие			56,0		56,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 25.07.2005г. N 2208118.

Экспликация на 3 страницах

23.07.2009 г.

Исполнитель _____



③ Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью _____ листов

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 18.12.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303244		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	576,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	8,9	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1958
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-		
других помещений	8,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	70,3
Площадь застройки (кв.м.)	715	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	576,6

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб" площадь 527.7 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	576,6	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	576,6
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	576,6

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208126.

Начальник	Ярщук Л.С.	18.12.2006	Подпись
Исполнитель	Медведева О.В.	18.12.2006	Подпись

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ЦБТИ г. Москва



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 18.12.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303244		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	576,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	8,9	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1958
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	8,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	70,3
Площадь застройки (кв.м.)	715	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	576,6 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб" Площадь 527.7 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	576,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	576,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208126.

Начальник Ярошук Л.С. 27.02.2007 Подпись

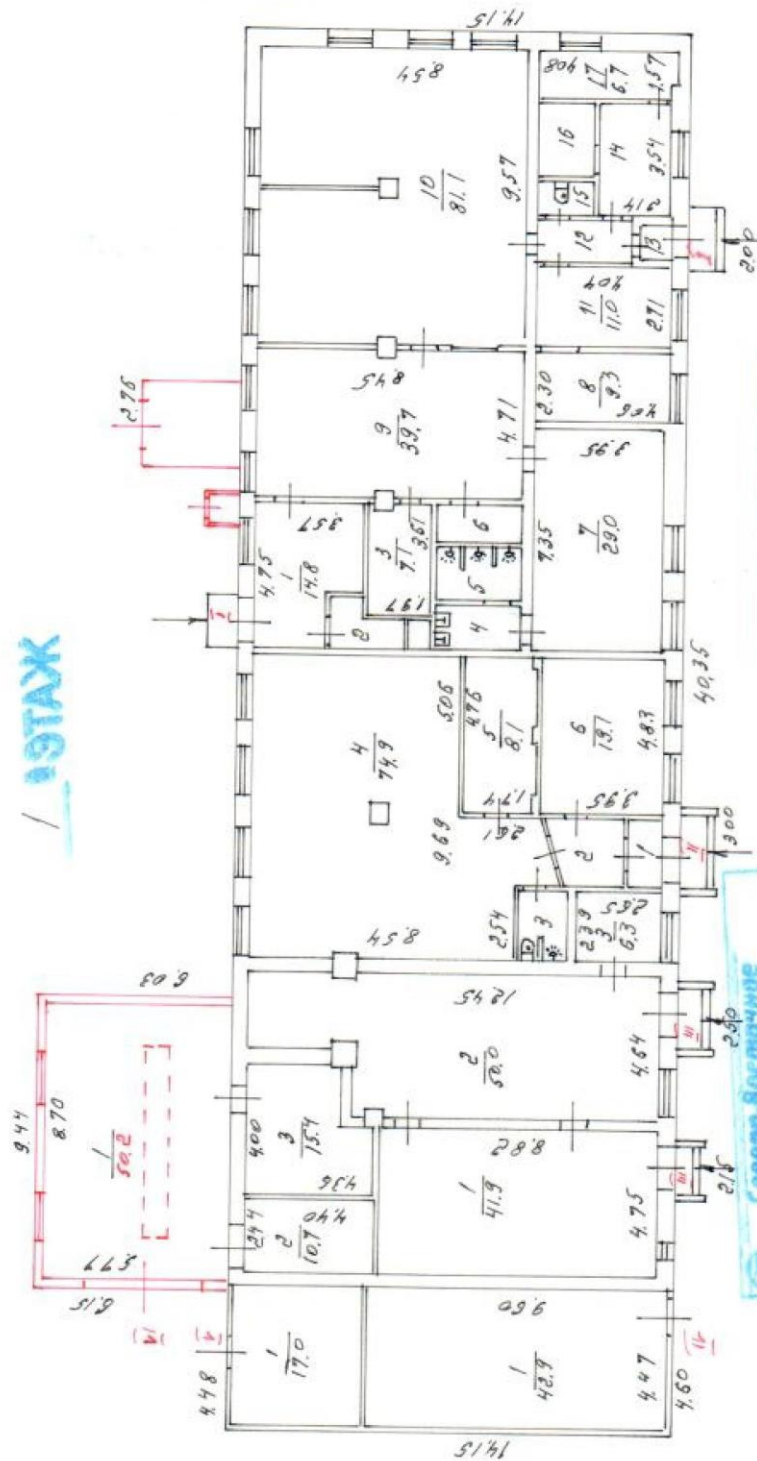
Исполнитель Гурова И.Н. 27.02.2007 Подпись



**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
на стр. № 2 довозложения № 2201/А
по Проклеву Мира
С.В. АО гор. Москвы

ЖИЗНЬ



Разрешение на проведение
денежной переоценки
в 2002 г. № МР-та Мад. VI. А. Д.
Территориальному бюро
технической инвентаризации
СНИ на пр. Мира
18.12.2006 г.
Милославский
Прессежа

Заказ № 6422001627
Поэтажный план составлен по состоянию на
18.12.2006 г.
Исполнитель: *Жуковский*
Проектировщик: *Жуковский*
25.12.2006 г.

**Северо-восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 18.12.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская	14,8	14,8		произв.			345
	2	пом.подсобное	2,8			2,8 произв.			
	3	пом.подсобное	7,1			7,1 произв.			
	4	умывальная	4,1			4,1 произв.			
	5	душевая	4,5			4,5 произв.			
	6	пом.подсобное	3,3			3,3 произв.			
	7	раздевалка	29,0			29,0 произв.			
	8	кабинет	9,3	9,3		произв.			
	9	мастерская	39,7	39,7		произв.			
	10	кабинет	81,1	81,1		произв.			
	11	кабинет	11,0	11,0		произв.			
	12	тамбур	4,1			4,1 произв.			
	13	тамбур	1,0			1,0 произв.			
	14	кабинет	5,7	5,7		произв.			
	15	уборная	1,8			1,8 произв.			
	16	пом.подсобное	4,0			4,0 произв.			
	17	пом.подсобное	6,7			6,7 произв.			
Итого по помещению			230,0	161,6	68,4				
----- Нежилые всего			230,0	161,6	68,4				
в т.ч. Производствен.			230,0	161,6	68,4				
Площадь с летними			230,0						

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 18.12.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,1			2,1 произв.			345
	2	тамбур	4,7			4,7 произв.			
	3	санузел	3,3			3,3 произв.			
	4	мастерская	74,9	74,9		произв.			
	5	мастерская	8,1	8,1		произв.			
	6	кабинет	19,1	19,1		произв.			
Итого по помещению			112,2	102,1	10,1				
----- Нежилые всего			112,2	102,1	10,1				
в т.ч. Производствен.			112,2	102,1	10,1				
Площадь с летними			112,2						

② Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.2

стр. 2

Помещение N III Тип: Складские
 Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	41,9	41,9		складс.			345
	2	склад	50,0	50,0		складс.			
	3	кабинет	6,3	6,3		складс.			
Итого по помещению			98,2	98,2					
----- Нежилые всего			98,2	98,2					
в т.ч. Складские			98,2	98,2					
Площадь с летними			98,2						

Помещение N IV Тип: Складские
 Последнее обследование 18.12.2006

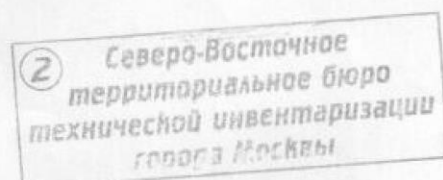
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	42,9	42,9		складс.			345
Итого по помещению			42,9	42,9					
----- Нежилые всего			42,9	42,9					
в т.ч. Складские			42,9	42,9					
Площадь с летними			42,9						

Помещение N V Тип: Складские
 Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	17,0	17,0		складс.			345
Итого по помещению			17,0	17,0					
----- Нежилые всего			17,0	17,0					
в т.ч. Складские			17,0	17,0					
Площадь с летними			17,0						



По адресу: просп. Мира, 220А, стр.2

стр. 3

Помещение N VI Тип: Производствен.
Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская	50,2	50,2					345
	2	пом.подсобное	10,7		10,7				
	3	пом.подсобное	15,4		15,4				
Итого по помещению			76,3	50,2	26,1				
----- Нежилые всего			76,3	50,2	26,1				
в т.ч. Производствен.			76,3	50,2	26,1				
Площадь с летними			76,3						
Итого по этажу 1			576,6	472,0	104,6				
----- Нежилые всего			576,6	472,0	104,6				
в т.ч. Производствен.			418,5	313,9	104,6				
Складские			158,1	158,1					
Площадь с летними			576,6						

② Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.2

стр. 4

Тип помещения: За итогом

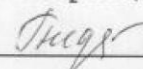
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	а	пом.подсобное	7,9						345
	б	пом.подсобное	1,0						
Последнее обследование 18.12.2006									
Итого	по зданию		576,6	472,0	104,6				
-----	Нежилые всего		576,6	472,0	104,6				
	в т.ч. Производствен.		418,5	313,9	104,6				
	Складские		158,1	158,1					
Площадь с летними			576,6						
Итого	по прочим з/и		8,9						
Всего	за итогом		8,9						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208126.

Экспликация на 4 страницах

25.12.2006 г.

Исполнитель



Гнедова Т.М.

2006.2.001627

② Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 17.05.2002 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303245		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	- Строение 3
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	41,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1987
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	7,8
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	67	Нежилая площадь (кв.м.)	41,7
Жилая площадь (кв.м.)	-		

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	41,7	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	41,7
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	41,7

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208127.

Начальник

Ярошук Л.С.

13.11.2006

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

13.11.2006

Подпись

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Управления УОТДТ г. Москва

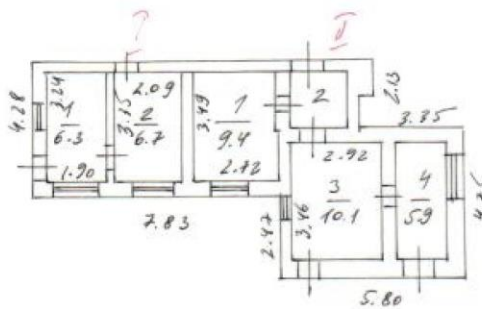


М.П.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА кв. № 111
 СТР. № 3 Д. № 220 А
 УЛ./ПЕР. Гроснеит Мира
 КВАРТ. № _____
С.-В. АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 й ЭТАЖ



② Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 17 " 9 200 2 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____
 " 22 " XI 200 6 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	6,3	6,3		учрежд.			300
	2	кабинет	6,7	6,7		учрежд.			
Итого по помещению			13,0	13,0					
----- Нежилые всего			13,0	13,0					
в т.ч. Учрежденческие			13,0	13,0					
Площадь с летними			13,0						

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	9,4	9,4		прочая			300
	2	тамбур	3,3		3,3	прочая			
	3	служебное	10,1	10,1		прочая			
	4	пом.подсобное	5,9		5,9	прочая			
Итого по помещению			28,7	19,5	9,2				
----- Нежилые всего			28,7	19,5	9,2				
в т.ч. Прочие			28,7	19,5	9,2				
Площадь с летними			28,7						
Итого по этажу 1			41,7	32,5	9,2				
----- Нежилые всего			41,7	32,5	9,2				
в т.ч. Учрежденческие			13,0	13,0					
Прочие			28,7	19,5	9,2				
Площадь с летними			41,7						

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.3

стр. 2

Итого	по зданию	41,7	32,5	9,2				
-----	Нежилое всего	41,7	32,5	9,2				
	в т.ч. Учрежденческие	13,0	13,0					
	Прочие	28,7	19,5	9,2				
Площадь с летними		41,7						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208127.

Экспликация на 2 страницах

13.11.2006 г.

Исполнитель



Гурова И.Н.

2006.3.003146



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 17.05.2002 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	02303246				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		просп. Мира			
Дом	220А	Корп.	-	Строение	4
Функциональное назначение		нежилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)	263,8	Количество квартир	-		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	-	Год постройки	1958		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1		
вент. камер	-	Подземных этажей	-		
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	32,5		
Площадь застройки (кв.м.)	305	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	263,8		

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	263,8	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	263,8
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	263,8

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208128.

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Службы Технической Инвентаризации

Начальник

Ярошук Л.С.

30.11.2006

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

30.11.2006

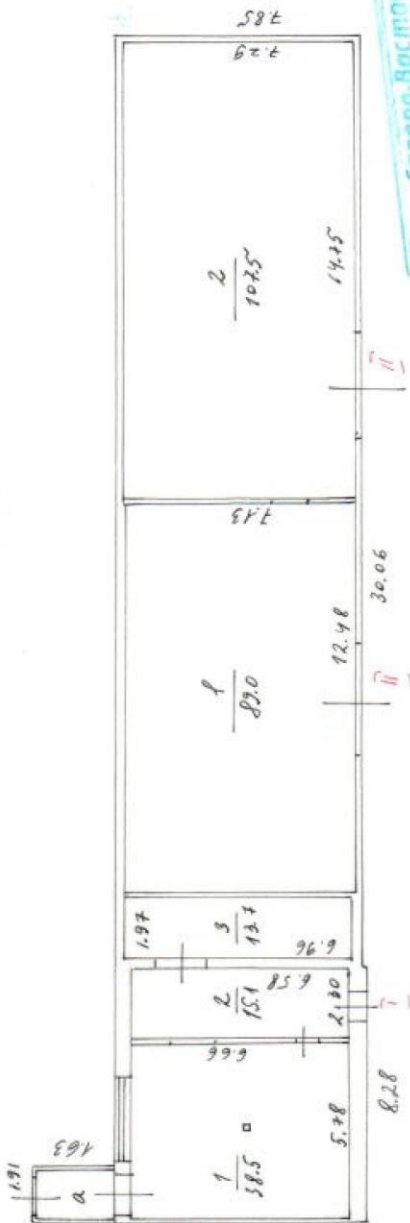
Подпись



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА чер. № 1/1
 СТР. № 4 Д. № 220АПО
 УЛ./ПЕР. Бросовский квартал
 С. В. А.О. Г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 ЭТАЖ



**Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Этот документ составлен по состоянию на
 17.07.2002 г.
 Подпись: [Signature]
 Проверил: [Signature]
 30.11.2006 г.

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	38,5	38,5		торгов.			271
	2	пом.для хранения	15,1	15,1		торгов.			249
	3	пом.подсобное	13,7		13,7	торгов.			196
Итого по помещению			67,3	53,6	13,7				
----- Нежилые всего			67,3	53,6	13,7				
в т.ч. Торговые			67,3	53,6	13,7				
Площадь с летними			67,3						

Помещение N II Тип: Складские

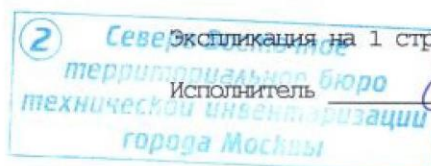
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	89,0	89,0		складс.			243
	2	склад	107,5	107,5		складс.			
Итого по помещению			196,5	196,5					
----- Нежилые всего			196,5	196,5					
в т.ч. Складские			196,5	196,5					
Площадь с летними			196,5						

Итого по этажу 1			263,8	250,1	13,7				
----- Нежилые всего			263,8	250,1	13,7				
в т.ч. Торговые			67,3	53,6	13,7				
Складские			196,5	196,5					
Площадь с летними			263,8						

Итого по зданию			263,8	250,1	13,7				
----- Нежилые всего			263,8	250,1	13,7				
в т.ч. Торговые			67,3	53,6	13,7				
Складские			196,5	196,5					
Площадь с летними			263,8						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208128.



30.11.2006 г.

Сорокина Д.Д.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 17.05.2002 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303247		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	-
		Строение	6
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	120,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1952
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	18,4
Площадь застройки (кв.м.)	139	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	120,7

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	120,7	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	120,7
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	120,7

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208129.

Начальник

Ярошук Л.С.

13.11.2006

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

13.11.2006

Подпись

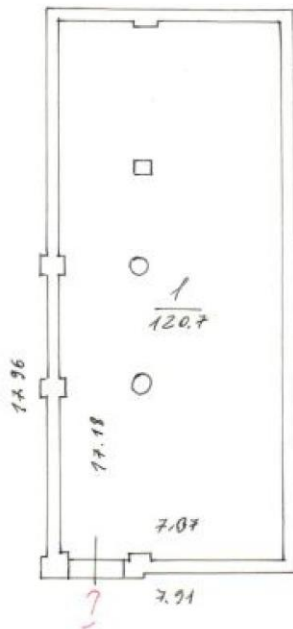


Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА ^{кв.} № 1
^{помещ.}
 СТР. № 6 Д. № 220 А
 УЛ./ПЕР. Проспект Мира
 КВАРТ. № _____
 С.В. АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 й ЭТАЖ



② Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 17 " 5 2002 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____
 " 22 " х? 2006 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.6

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	склад	120,7	120,7		складс.			315
Итого по помещению			120,7	120,7					
----- Нежилые всего			120,7	120,7					
в т.ч. Складские			120,7	120,7					
Площадь с летними			120,7						
Итого по этажу 1			120,7	120,7					
----- Нежилые всего			120,7	120,7					
в т.ч. Складские			120,7	120,7					
Площадь с летними			120,7						
Итого по зданию			120,7	120,7					
----- Нежилые всего			120,7	120,7					
в т.ч. Складские			120,7	120,7					
Площадь с летними			120,7						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208129.

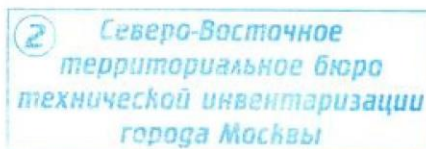
Экспликация на 1 странице

13.11.2006 г.

Исполнитель

Гурова И.Н.

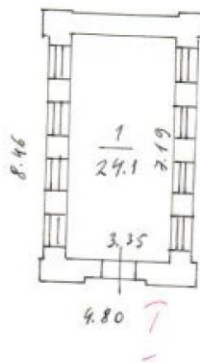
2006.3.003146



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА кв. № ?
помещ.
СТР. № 7 Д. № 220 А
УЛ./ПЕР. Проспект Мира
КВАРТ. № _____
С.-В. АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 й ЭТАЖ



Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
« 17 » 9 200 6 г.
Исполнитель _____
Проверил _____
« 22 » 12 200 6 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	24,1	24,1		прочая			405
Итого по помещению			24,1	24,1					
----- Нежилые всего			24,1	24,1					
в т.ч. Прочие			24,1	24,1					
Площадь с летними			24,1						
Итого по этажу 1			24,1	24,1					
----- Нежилые всего			24,1	24,1					
в т.ч. Прочие			24,1	24,1					
Площадь с летними			24,1						
Итого по зданию			24,1	24,1					
----- Нежилые всего			24,1	24,1					
в т.ч. Прочие			24,1	24,1					
Площадь с летними			24,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208130.

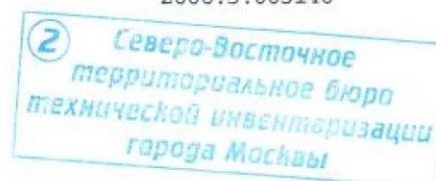
Экспликация на 1 странице

13.11.2006 г.

Исполнитель

Гурова И.Н.

2006.3.003146



Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 16
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ

По состоянию на « 18 » 12 2006 г.

Номер паспорта БТИ № 3306/35

Информация по домовладению

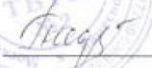
Город	Москва	Административный округ	<u>Северо-Восточный</u>									
Район								<u>Росмолокино</u>				
(ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)			<u>Пресект Мира</u>									
Домовладение №												
Дом №			<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>А</u>	Номер квартала	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>6</u>	
Строение №						<u>1</u>						
Площадь земельного участка	По землеугодным документам (кв. м.)											
	Фактическая (кв. м.)						<u>1</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
Количество строений и сооружений (шт.)	<u>1</u>	<u>2</u>	Площадь застройки (кв. м.)				<u>5</u>	<u>5</u>	<u>9</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Описание объекта права

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)												
Кадастровый номер												
Дом №/строение №	220, А / 8											
Общая площадь (кв. м.)	13,6											
Занимаемая площадь (кв. м.)	13,6											
Функциональное назначение	трансферт. подешакция											
Этажность	1											
Материал стен	кирпич											
Площадь застройки (кв. м.)											2	0
Объем (куб. м.)											8	0
Год постройки										1	9	6 2
% износа											2	6
Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)												6

Характеристики объекта приведены в эксплуатации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ С.В.А. Ф.И.О. Ярошук Л.С. Дата 25.12.06 Подпись 

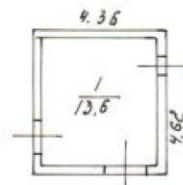
Исполнитель Ф.И.О. Тигьева Т.И. Дата 25.12.06 Подпись 



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ _____ ЭТАЖА ^{кв. №} _____ _{помещ.} № _____
 СТР. № 8 Д. № 230 А
 УЛ./ПЕР. Проспект Мира
 _____ КВАРТ. № _____
 _____ СВ АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 й ЭТАЖ



② Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Зак. 6422001627

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 18 " _____ 12 _____ 2006 г.
 Исполнитель Стегус
 Проверил _____
 " 25 " _____ 12 _____ 2006 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.8

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

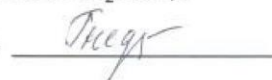
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	трансформаторн.	13,6	13,6			прочая		400
Итого по помещению			13,6	13,6					
----- Нежилые всего			13,6	13,6					
в т.ч. Прочие			13,6	13,6					
Площадь с летними			13,6						
Итого по этажу 1			13,6	13,6					
----- Нежилые всего			13,6	13,6					
в т.ч. Прочие			13,6	13,6					
Площадь с летними			13,6						
Итого по зданию			13,6	13,6					
----- Нежилые всего			13,6	13,6					
в т.ч. Прочие			13,6	13,6					
Площадь с летними			13,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208131.

Экспликация на 1 странице

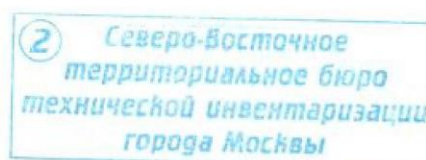
25.12.2006 г.

Исполнитель



Гнедова Т.М.

2006.9.001627



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 18.08.2003 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02304111		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	-
		Строение	9
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	18,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1958
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2,9
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	33	Нежилая площадь (кв.м.)	18,3
Жилая площадь (кв.м.)	-		

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	18,3	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	18,3
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	18,3

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208132.

Начальник Яращук Л.С. 13.11.2006 Подпись

Исполнитель Гурова И.Н. 13.11.2006 Подпись

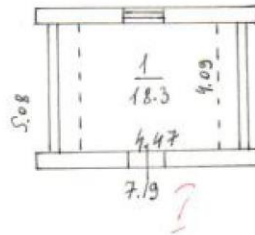
Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТЭТИ г. Москва



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
НА ЧАСТЬ <u>1</u>	ЭТАЖА <u>1</u> кв. № <u>220 А</u>
СТР. № <u>9</u>	Д. № <u>220 А</u>
УЛ./ПЕР. <u>Проспект Мира</u>	
КВАРТ. № _____	
<u>С.-В.</u> АО г. МОСКВЫ	

1 ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на	
" 18 " VII	200 3 г.
Исполнитель	
Проверил	
" 27 " XI	200 6 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.9

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	склад	18,3	18,3		складс.			263
Итого по помещению			18,3	18,3					
----- Нежилые всего			18,3	18,3					
в т.ч. Складские			18,3	18,3					
Площадь с летними			18,3						
Итого по этажу 1			18,3	18,3					
----- Нежилые всего			18,3	18,3					
в т.ч. Складские			18,3	18,3					
Площадь с летними			18,3						
Итого по зданию			18,3	18,3					
----- Нежилые всего			18,3	18,3					
в т.ч. Складские			18,3	18,3					
Площадь с летними			18,3						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208132.

Экспликация на 1 странице

13.11.2006 г.

Исполнитель

Гурова И.Н.

2006.3.003146



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 18.12.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303249		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	-
		Строение	10
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	33,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	80,2	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1970
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	80,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	20,0
Площадь застройки (кв.м.)	142	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	33,3 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб" Площадь 203.7 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	33,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	33,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208119.

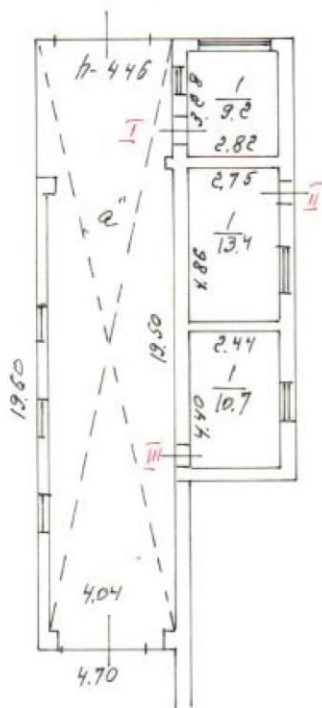
Начальник	Ярошук Л.С.	27.02.2007	Подпись
Исполнитель	Гурова И.Н.	27.02.2007	Подпись



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
НА ЧАСТЬ _____	ЭТАЖА ^{КВ.} № _____
СТР. № <u>10</u>	Д. № <u>220, А</u>
КОР. _____	УЛ./ПЕР. <u>Проспект Мира</u>
_____	КВАРТ. № _____
_____	<u>СВ</u> АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



② Северо-восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Зак 6422 001627

Поэтажный план составлен по состоянию на		
" 18 "	12	200 6 г.
Исполнитель	<i>Дугов</i>	
Проверил	<i>Дугов</i>	
" 15 "	12	200 6 г.

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.10

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	служебное	9,2	9,2		прочая			281
Итого по помещению			9,2	9,2					
----- Нежилые всего			9,2	9,2					
в т.ч. Прочие			9,2	9,2					
Площадь с летними			9,2						

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	13,4	13,4		прочая			281
Итого по помещению			13,4	13,4					
----- Нежилые всего			13,4	13,4					
в т.ч. Прочие			13,4	13,4					
Площадь с летними			13,4						

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	10,7	10,7		прочая			281
Итого по помещению			10,7	10,7					
----- Нежилые всего			10,7	10,7					
в т.ч. Прочие			10,7	10,7					
Площадь с летними			10,7						
Итого по этажу 1			33,3	33,3					
----- Нежилые всего			33,3	33,3					
в т.ч. Прочие			33,3	33,3					
Площадь с летними			33,3						

2 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.10

стр. 2

Тип помещения: За итогом

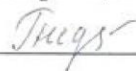
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	а	пом.подсобное Последнее обследование 18.12.2006	80,2						446
Итого по зданию			33,3	33,3					
----- Нежилое всего			33,3	33,3					
в т.ч. Прочие			33,3	33,3					
Площадь с летними			33,3						
Итого по прочим з/и			80,2						
Всего за итогом			80,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208119.

Экспликация на 2 страницах

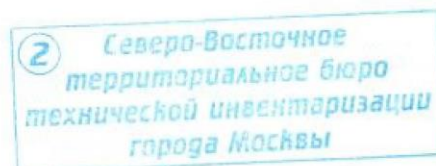
25.12.2006 г.

Исполнитель



Гнедова Т.М.

2006.4.001627



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 17.05.2002 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303250		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	-
		Строение	11
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	91,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1958
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	19,6
Площадь застройки (кв.м.)	117	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	91,1 -



01 22 07 0009153

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	91,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	91,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208120.

Начальник

Ярошук Л.С.

3.08.2007

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

3.08.2007

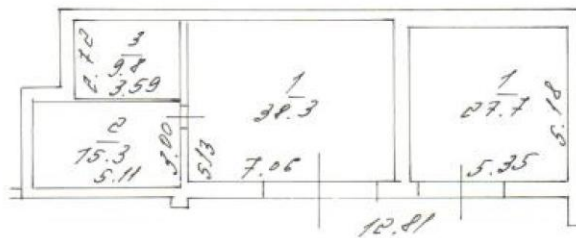
Подпись



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ _____ ЭТАЖА ^{кв. №} _____
^{помещ.} _____
 СТР. № 11 Д. № 220А
 УЛ./ПЕР. пр. Мира
 _____ КВАРТ. № _____
СВ АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 И ЭТАЖ



**4 Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

n 2239

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 17 " 05 _____ 2007 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____
 " 27 " 07 _____ 2007 г.

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.11

стр. 1

Помещение N I. Тип: Складские

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	1	склад	38,3	38,3		складс.			392
	2	кабинет	15,3	15,3		складс.			
	3	кабинет	9,8	9,8		складс.			
Итого по помещению			63,4	63,4					
---Нежилые помещения всего			63,4	63,4					
в т.ч. Складские			63,4	63,4					

Помещение N II. Тип: Складские

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	1	склад	27,7	27,7		складс.			392
Итого по помещению			27,7	27,7					
---Нежилые помещения всего			27,7	27,7					
в т.ч. Складские			27,7	27,7					
Итого по этажу 1			91,1	91,1					
---Нежилые помещения всего			91,1	91,1					
в т.ч. Складские			91,1	91,1					
Итого по зданию			91,1	91,1					
---Нежилые помещения всего			91,1	91,1					
в т.ч. Складские			91,1	91,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208120.

Экспликация на 1 странице 26.07.2007 г.

Исполнитель _____ Исаева Л.В.



01 22 07 0007183

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3306/35 Литер -
по состоянию на 18.12.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предьдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02303251		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	просп. Мира		
Дом	220А	Корп.	- Строение 12
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	146,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	42,5	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1952
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	42,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	28,9
Площадь застройки (кв.м.)	250	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	146,3 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Яуза-хлеб" Площадь 148.6 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	146,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	146,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208121.

Начальник

Ярошук Л.С.

27.02.2007

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

27.02.2007

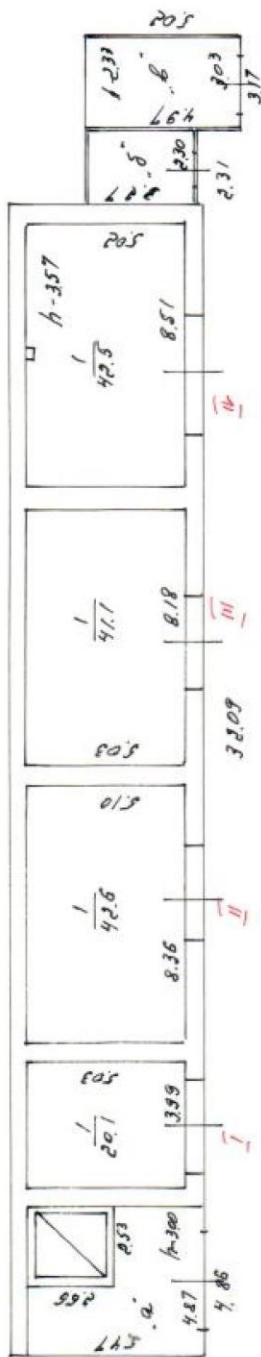
Подпись



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
№ 12 кадастровый № 220/01/001/2019/001/001
по Пространству Мира
с.в. АО г.р. Москвы

1 ЭТАЖ



Северо-восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Зем. 64.12.00.15.2.1
Поставщик услуг выполнен по состоянию на
18.12.2019
Инженер: [Signature]
Проектировщик: [Signature]
25.12.2019

Масштаб 1:200

Северо-Восточное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: просп. Мира, 220А, стр.12

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 18.12.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	20,1	20,1		произв.			357
Итого по помещению			20,1	20,1					
----- Нежилые всего			20,1	20,1					
в т.ч. Производствен.			20,1	20,1					
Площадь с летними			20,1						

Помещение N II Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 18.12.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	42,6	42,6		складс.			357
Итого по помещению			42,6	42,6					
----- Нежилые всего			42,6	42,6					
в т.ч. Складские			42,6	42,6					
Площадь с летними			42,6						

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 18.12.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	41,1	41,1		складс.			357
Итого по помещению			41,1	41,1					
----- Нежилые всего			41,1	41,1					
в т.ч. Складские			41,1	41,1					
Площадь с летними			41,1						

2 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

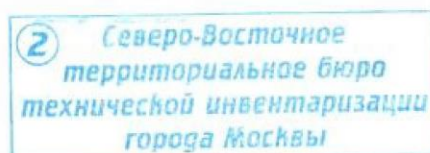
По адресу: просп. Мира, 220А, стр.12

стр. 2

Помещение N IV Тип: Складские
 Последнее обследование 18.12.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	42,5	42,5		складс.			357
Итого по помещению			42,5	42,5					
----- Нежилье всего			42,5	42,5					
в т.ч. Складские			42,5	42,5					
Площадь с летними			42,5						
Итого по этажу 1			146,3	146,3					
----- Нежилье всего			146,3	146,3					
в т.ч. Производствен.			20,1	20,1					
Складские			126,2	126,2					
Площадь с летними			146,3						



По адресу: просп. Мира, 220А, стр.12

стр. 3

Тип помещения: За итогом

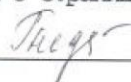
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	а	пом.подсобное	19,9						357
	б	пом.подсобное	7,5						
	в	пом.подсобное	15,1						
Последнее обследование 18.12.2006									
Итого по зданию			146,3	146,3					
----- Нежилые всего			146,3	146,3					
в т.ч. Производствен.			20,1	20,1					
Складские			126,2	126,2					
Площадь с летними			146,3						
Итого по прочим з/и			42,5						
Всего за итогом			42,5						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.07.2005г. N 2208121.

Экспликация на 3 страницах

25.12.2006 г.

Исполнитель



Гнедова Т.М.

2006.4.001627



**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ОАО «ЯУЗА-ХЛЕБ»
ДЕМИДОВ ДМИТРИЙ НИКОЛАЕВИЧ**

Справка

На земельном участке, с адресным ориентиром: г. Москва, Проспект Мира, д. 220, принадлежащем ОАО «Яуза-хлеб», на основании договора аренды, расположены следующее строения, не имеющие правоустанавливающих документов и не стоящие на кадастром учете:

Стр. 15 - Навес

Длина – 13,88 м.

Ширина – 3,40 м.

Высота – 2,5 м.

Стр. 14 – Ангар

Длина – 30 м.

Ширина – 16,70 м.

Конкурсный управляющий
ОАО «Яуза-хлеб»



Демидов Д.Н.

-2-

в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации зданий под производство хлебобулочных и кондитерских изделий.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены принадлежащие Арендатору на праве собственности:

- одноэтажное нежилое здание общей площадью 41.7 кв. м по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 220А, стр. 3 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16 февраля 2015 г. № 77/019/039/2015-7231; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22 декабря 2003 г. № 77-01/02-929/2003-667);

- одноэтажное нежилое здание общей площадью 263.8 кв. м по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 220А, стр. 4 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16 февраля 2015 г. № 77/019/039/2015-7202; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22 декабря 2003 г. № 77-01/02-929/2003-567);

- одноэтажное нежилое здание общей площадью 33.3 кв. м по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 220А, стр. 10 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16 февраля 2015 г. № 77/019/039/2015-7200; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31 августа 2007 г. № 77-77-12/020/2007-103).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **14 января 2022 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

2

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 29 августа 2013 г. (со дня, следующего за днем расторжения договора аренды земельного участка от 20 февраля 2002 г. № М-02-507415), и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на

официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

4

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих

5

компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

-7-

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7

Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Кадастровый паспорт земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	Открытое акционерное общество «Яуза-Хлеб»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 129128, г. Москва, проспект Мира, д. 220а
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 129128, г. Москва, проспект Мира, д. 220а
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7716011052/771601001 ОКПО 29499871
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Москва	Расчетный счет № 40702810160190429201 в Дополнительном офисе «Проспект Мира» ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 301018104000000000555
БИК 044583001	БИК 044525555
Телефон 8-495-959-18-88	Телефон 8-999-181-36-31

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор открытого акционерного общества «Яуза-Хлеб»

_____ Д.В. Романов

_____ Х.И. Умярова

М.П.

М.П.

« _____ » 20__ г.

_____ 20__ г.



Приложение 1 к Договору
№ М-02- 047229
от «18» 06 2015 г.

-10-

Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" мая 2015г. № 77/501/15-594916

1	Кадастровый номер:	77:02:0019001:12	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	77:02:0019001	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
5	Предельные номера	01.01.2007						
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____							
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, пр-кт Мира, вл 220а							
10	Категория земель: Земли населённых пунктов							
11	Разрешенное использование: участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9)							
12	Площадь: 2225 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 39170479,75 руб.							
14	Сведения о правах: _____							
15	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.							
16	Сведения о природных объектах: _____							
Дополнительные сведения:								
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____							
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____							
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: _____							
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____							
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____							

Начальник отдела
(полное наименование должности)

М.П.

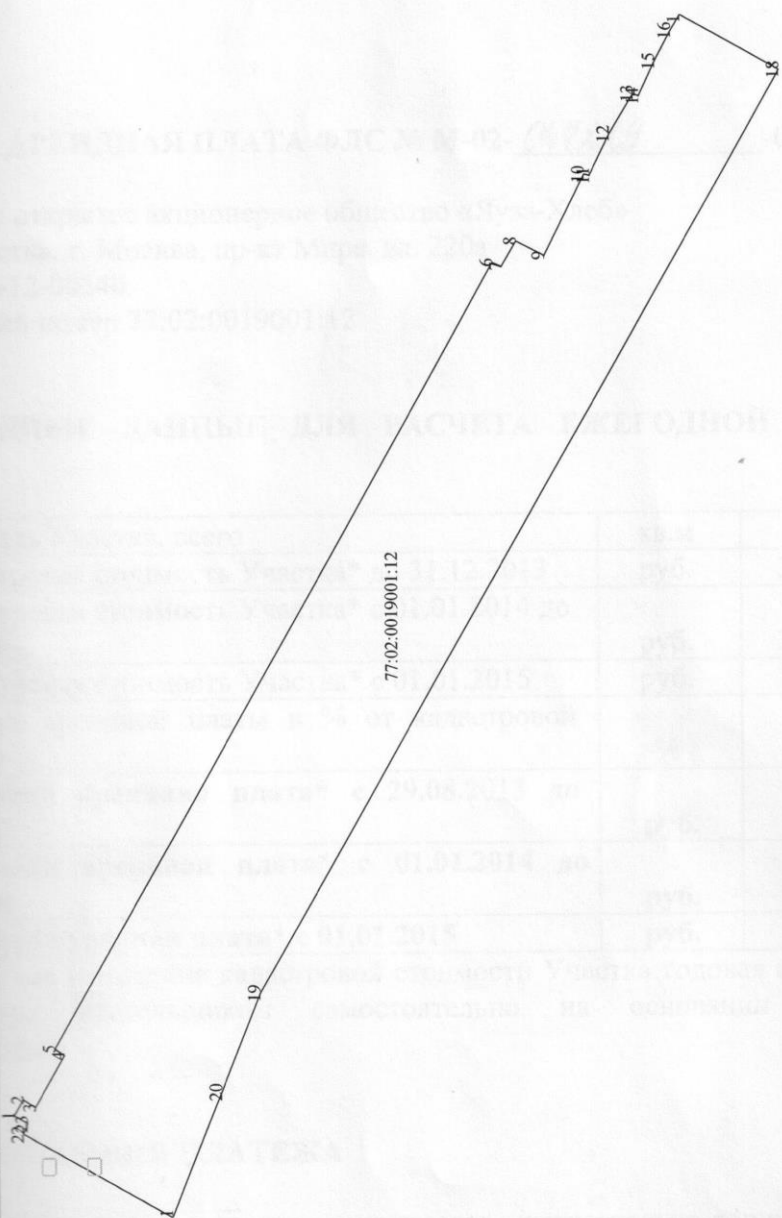
Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

10

КМЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1985 г. апр. 2015г., № 77/501/15-594916			
1	Кадастровый номер:	77:02:0019001:12	
4	План (чертеж, схема) земельного участка:		
	2	Лист № 2	3
			Всего листов: 2



5 Масштаб _____

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

-12-

Приложение 2 к Договору
№ М-02- 047229
от «18» 06 2015 г.

(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02- 047229 -001

Арендатор: открытое акционерное общество «Яуза-Хлеб»
Адрес Участка: г. Москва, пр-кт Мира, вл. 220а
Дело № 02-12-00340
Кадастровый номер 77:02:0019001:12

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	2 225.00
1.2. Кадастровая стоимость Участка* до 31.12.2013	руб.	37 019 283.00
1.3. Кадастровая стоимость Участка* с 01.01.2014 до 31.12.2014	руб.	38 696 399.00
1.4. Кадастровая стоимость Участка* с 01.01.2015	руб.	39 170 479.75
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	0.5
1.6. Годовая арендная плата* с 29.08.2013 до 31.12.2013	руб.	185 096.42
1.7. Годовая арендная плата* с 01.01.2014 до 31.12.2014	руб.	193 482.00
1.8. Годовая арендная плата* с 01.01.2015	руб.	195 852.40

*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

12

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы);

ИНН: 7705031674; КПП: 770301001;

Расчетный счет: 40101810800000010041;

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва;

БИК: 044583001;

КБК: 0711 11 05011 02 8001 120;

ОКТМО: 45 360 000;

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года
ФЛС № М-__ - _____ -001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (пункт 9.8 приложения 1), приложениями 1 постановлений Правительства Москвы 27.11.2012 № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
открытого акционерного общества
«Яуза-Хлеб»

М.П.

« ___ » 20__ г.

Д.В. Романов

М.П.

Х.И. Умярова

20__ г.

