



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БИЗНЕС ЛИГА»
105062, г. МОСКВА, ФУРМАННЫЙ ПЕР., д.13, СТР.5
ТЕЛ. +7 (499) 764- 95-67
E-MAIL: INFO@B-LIGA.RU

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Бизнес Лига»
Иванов С.В.
«16» мая 2018 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №22-1-ЗОЦ/17

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Недвижимое имущество, принадлежащее **ОАО «Останкинский молочный комбинат»** (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002), расположенное по адресу: 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.3. необремененное залогом/ипотекой

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор на оказание услуг по оценке №22-1ОЦ/17 от 01.09.2017

ЗАКАЗЧИК: **ОАО «Останкинский молочный комбинат»** (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 26 апреля 2017 года по делу №А40-55732/17.)

ДАТА ОЦЕНКИ: 10.05.2018

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 16.05.2018

г. МОСКВА
2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	15
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	16
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.4.1. <i>Определение физического износа объекта оценки</i>	<i>19</i>
2.4.2. <i>Определение функционального износа</i>	<i>22</i>
2.4.3. <i>Определение экономического износа оцениваемого имущества.....</i>	<i>22</i>
2.4.4. <i>Определение накопленного износа объекта оценки.....</i>	<i>23</i>
2.4.5. <i>Краткая справка о предприятии-должнике</i>	<i>24</i>
2.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	31
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	32
3.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА.....	33
3.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ.....	37
3.5. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ, СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.	40
3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАК ЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	43
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	50
3.8. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	53
3.9. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	57
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	59
5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	59
5.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	59
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	63
5.3.1. <i>Описание применения сравнительного подхода к оценке</i>	<i>63</i>
5.3.2. <i>Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода.....</i>	<i>63</i>
5.3.3. <i>Расчет рыночной стоимости</i>	<i>64</i>
5.3.4. <i>Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....</i>	<i>79</i>
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	81
5.4.1. <i>Методология расчета</i>	<i>81</i>
5.4.2. <i>Обоснование выбора метода оценки</i>	<i>81</i>
5.4.3. <i>Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....</i>	<i>82</i>
СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	96
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:</i>	<i>99</i>
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	100
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	101

7.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	101
7.2 Информация об использованных аналогах.....	121
7.3 Копии документов оценщика и исполнителя.....	134

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10; Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;
Местоположение объекта оценки	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр. 4, стр. 10;
Заказчик оценки	ОАО «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 26 апреля 2017 года по делу №А40-55732/17;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Субъект права	ОАО «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002);
Дата проведения оценки	10 мая 2018 года
Дата составления Отчета	16 мая 2018 года
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.¹	7 034 141,54
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут быть использованы для других целей
Основание на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №22-10Ц/17 от 01.09.2017.
Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	4 350 000
Доходный подход, руб.	3 090 000

Источник информации: Договор №22-10Ц/17 от 01.09.2017., расчеты Оценщика

¹По данным <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;	1 310 000
Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;	2 410 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В. _____

Оценщик I категории,

Глазырин А.В. _____

Действительный член СРО РОО

16 мая 2018 г.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10; Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;
Состав объекта оценки	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10; Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	В отношении: нежилых помещений – право собственности;
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обременение в силу закона: Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу №А40-55732/17-187-70 «Б» признано Открытое акционерное общество «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.
Вид права на объект оценки	В отношении: нежилых помещений – право собственности; земельного участка – право аренды
Субъект права	Открытое акционерное общество «Останкинский молочный комбинат» (ОАО Останкинский молочный комбинат) , (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002), Адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14;
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	10.05.2018 г.
Дата проведения осмотра	26.07.2017 г., 15.12.2017 г.
Сроки проведения оценки (дата проведения оценки)	10.05.2018.
Дата составления отчета	16.05.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась Дополнительные допущения и ограничения изложены в п. 1.5

Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки, определялся без возможных границ интервала
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №22-10Ц/17 от 01.09.2017.

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма, полное наименование	ОАО «Останкинский молочный комбинат», в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 26 апреля 2017 года по делу №А40-55732/17: ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002;
Адрес местонахождения	127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14;

1.4. Сведения об Оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Реквизиты юридического лица:	ИНН / КПП: 7719663497 / 771801001; ОГРН: 1077764441556 (19.12.2011)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д.19, корп.2 (юридический) 105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5 (почтовый). тел.: (499) 764-95-67; e-mail: info@b-liga.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована на период с 01.01.2018 по 31.12.2018. Договор страхования между ООО «Бизнес-Лига», и Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО») № 77700 ОО-000398/17 от 29.12.2017, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Глазырин Александр Васильевич
Почтовый адрес	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Местонахождение Оценщика	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Адрес электронной почты	info@b-liga.ru
Контактный телефон	7 (499) 764 9567
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков РОО, включен в реестр членов РОО 22.08.2007г., регистрационный №000707.
Номер и дата документа подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541461 от 25.11.2003.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Профессиональная ответственность застрахована договором (страховым полисом) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/00001/7-000707 от 07.04.2017 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.07.2017. по 31.12.2018.
Сведения о квалификационном аттестате Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002344-1 от 25.01.2018 «Оценка недвижимости».
Стаж работы в оценочной деятельности	Свыше 15 лет (с 2001 г.)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались	

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке

Подписавший настоящий отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, на основании ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», настоящим удостоверяют, что:

- 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;
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, либо такого юридического лица, которое является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**Общие:**

- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке не включают в себя услуги по аудиту, консультированию или налогообложению;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения;
- Предполагается, что предоставленные заказчиком сведения об имущественных правах на оцениваемые объекты являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования третьих лиц или обременения на объекты оценки, не выявленные оценщиком;
- Оценщик полагался на добросовестность заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что оценщик в ходе проведения оценки анализирует полученную им исходную информацию, он не может разделить с заказчиком ответственность за её полноту и достоверность;
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную ему третьими лицами. Сведения, полученные в отношении объекта оценки от третьих лиц, отраженные в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете обязательно указываются источники информации.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой

ответственности за изменение экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Содержащиеся в отчете об оценке мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах указанных оценщиком допущений и ограничительных условий.
- Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Дополнительные:

- Анализ юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности оценщика и не оговорено отдельно в задании на оценку.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом только тех обстоятельств, которые были выявлены в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное;
- При оценке объектов для целей залога/ипотеки (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства) их стоимость определяется в предположении отсутствия существующих обременений в силу закона.
- Допущения, используемые при оценке для целей залога (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства), в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные собственника объекта оценки (заказчика оценки) не использовались без проверки их осуществимости и соответствия рыночным данным.
- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства), если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Оценка объекта оценки проводится в предположении его использования по текущему назначению, поскольку его использования не по текущему назначению не оговорено отдельно в задании на оценку.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе MicrosoftOfficeExcel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
- Учитывая то, что невозможно просчитать и учесть абсолютно все ценообразующие факторы, Оценщик счел возможным и целесообразным пренебречь теми факторами, которые несущественно влияют на изменение рыночной стоимости объекта, а также факторами, которые при обычных условиях проведения оценки на дату проведения оценки не могут быть выявлены.

Другие специальные допущения (предположения, условия), связанные с проведением расчетов, приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Законы и нормативные акты

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

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

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

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

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

Также в соответствии со ст.15 ФЗ № 135 Оценщик обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- к содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Использование свода стандартов оценки (ССО РОО 2015) является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

- «Свод стандартов и правил РОО 2015» (ССО РОО 2015), утвержденный Протоколом Совета РОО №07-Р от 23.12.2015

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается недвижимое имущество, принадлежащее **ОАО Останкинский молочный комбинат**», (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002, адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14), расположенное по адресу: 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14, в составе.

Табл. 2.1

№ п/п	Наименование объекта	Номер паспорта (документа о регистрации)	Площадь м ²	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;	77-77-12/023/2009-236 (19.11.2009)	19,5	1001	Н.д.	3 402 624,42
2	Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;	Свидетельство ОГРП серия 70-АО №211328 (09.11.2012)	70,4	2030	Н.д.	3 631 517,12
	Итого:				-	7 034 141,54

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком и полученных из открытых источников:

- Инвентаризационная ведомость основных средств № 2 от 28.08.2017.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.07.2017 № 99/2017/15333416;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2017-9866 от 15.06.2017;
- Технический паспорт на здание административно-бытового корпуса по состоянию на 15.04.1992.;
- Технический паспорт на здание производственного корпус по состоянию на 12.11.1996.;
- Кадастровый паспорт помещения от 14.09.2009. по состоянию на 01.08.2007;
- поэтажный план по состоянию на 12.11.1996;
- Экспликация по состоянию на 12.11.1996;
- Договор аренды земельного участка (долгосрочный) №М-02-008650 от 17.04.1997 с Приложениями №1 и №2 к нему – копия на 11 листах;
- Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-55732 от 28.02.2018. №09АП-791/2018.
- Данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>;
- Данные осмотра;

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Табл. 2.2

<i>Правоподтверждающая и правоустанавливающая документация (копии)</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.07.2017 № 99/2017/15333416; – Договор об ипотеке от 10.09.2015; – Договор об ипотеке от 20.08.2015; – Кредитный договор № 0133-15-002036 от 20.08.2015; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2017-9866 от 15.06.2017; – Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-55732 от 28.02.2018. №09АП-791/2018 – Договор аренды земельного участка (долгосрочный) №М-02-008650 от 17.04.1997 с Приложениями №1 и №2 к нему – копия на 11 листах; – Дополнительное соглашение от 18.09.2002 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 4 листах; – Дополнительное соглашение от 18.05.2003 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 5 листах; – Дополнительное соглашение от 13.04.2004 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 4 листах; – Дополнительное соглашение от 28.10.2005 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 6 листах; – Дополнительное соглашение от 30.10.2005 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 6 листах; – Дополнительное соглашение от 04.07.2006 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 6 листах; – Дополнительное соглашение от 16.11.2007 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 3 листах; – Дополнительное соглашение от 18.02.2016 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 3 листах;
<i>Техническая документация (копии)</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Технический паспорт на здание административно-бытового корпуса по состоянию на 15.04.1992.; – Технический паспорт на здание производственного корпус по состоянию на 12.11.1996.; – Кадастровый паспорт помещения от 14.09.2009. по состоянию на 01.08.2007;

– поэтажный план по состоянию на 12.11.1996;
– Экспликация по состоянию на 12.11.1996;
Бухгалтерская документация (копии)
– Инвентаризационная ведомость основных средств № 2 от 28.08.2017.
Рыночная информация
Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник информации: документация, предоставленная Заказчиком

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

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


2.3. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Описание объекта Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;

Табл. 2.3

Описание объекта

Юридическое и экономическое описание объекта	
Наименование объекта	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;
Адрес	г. Москва, ул. Руставели, д.14, стр.10;
Кадастровый (условный) номер	77:02:0021005:3158
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/ праводтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2017-9866 от 15.06.2017; – Договор об ипотеке от 10.09.2015; – Договор об ипотеке от 20.08.2015; – Кредитный договор № 0133-15-002036 от 20.08.2015; – Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-55732 от 28.02.2018. №09АП-791/2018
Субъект права	ОАО «Останкинский молочный комбинат», (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002, адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14;
Наличие обременений	-
Балансовая стоимость, руб.	Н.д.
Кадастровая стоимость	3402624,42
Строительно-техническое описание здания, в котором находится объект оценки	
Группа капитальности	I

здания, в котором находятся оцениваемые помещения	
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс здания²	С
Год постройки	1955;
Этажность	1-4
Общая площадь здания, кв.м	3716,2
Строительный объем здания, куб.м³	21096
Площадь застройки, кв.м	1206,6
Высота потолков, м	Н.д.
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения административного здания
Фундамент	ж/б
Стены	кирпич
Перекрытия/покрытия	ж/б сборные, ж/б монолит
Кровля	металлическая
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум, паркет
Проемы	Металлические, пластиковые, деревянные
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, охранно-пожарная сигнализация,
Расположение объекта оценки в границах земельного участка	
Строительно-техническое описание объекта оценки -помещений,	
Этаж расположения	1
Общая площадь помещения, кв.м	19,5
Высота потолков, м	Н.д.
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения административного здания
Полы	Цементные, керамическая плитка,
Проемы	Пластиковые рамы со стеклопакетами
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, охранно-пожарная сигнализация,

Источник информации: документация предоставленная Заказчиком, данные осмотра

Объект оценки не является объектом культурного наследия (памятником архитектуры и

² Классификация зданий производственного назначения принята согласно данным ресурса: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>

³ Согласно техническому паспорту здания

градостроительства, объектами археологического наследия народов России, памятниками истории и культуры).⁴

Описание объекта Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;

Табл. 2.4

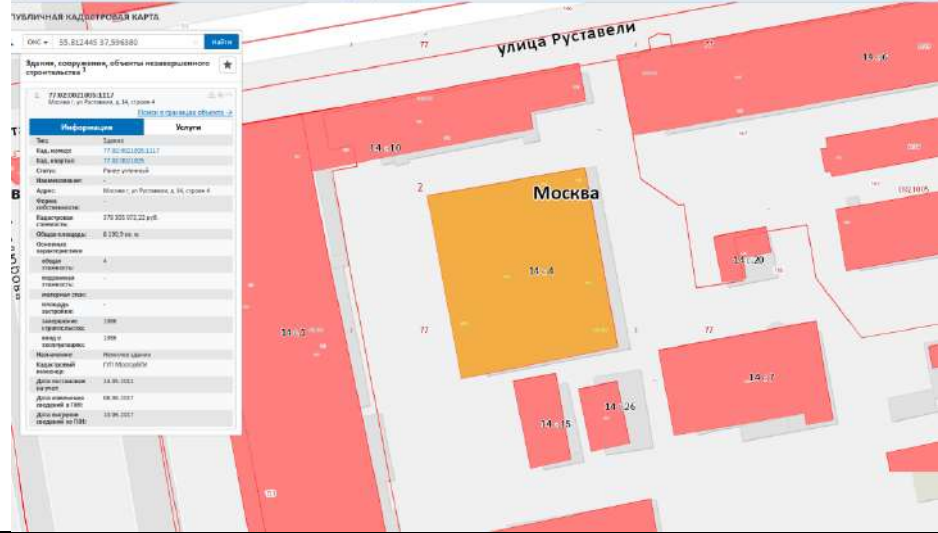
Описание объекта

Юридическое и экономическое описание объекта	
Наименование объекта	Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;
Адрес	г. Москва, ул. Руставели, д.14, стр.4;
Кадастровый (условный) номер	77:02:0021005:2854
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/ подтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5004/2017-9866 от 15.06.2017; – Договор об ипотеке от 10.09.2015; – Договор об ипотеке от 20.08.2015; – Кредитный договор № 0133-15-002036 от 20.08.2015; – Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-55732 от 28.02.2018. №09АП-791/2018;
Субъект права	ОАО «Останкинский молочный комбинат», (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002, адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14;
Наличие обременений	-
Балансовая стоимость, руб.	Н.д.
Кадастровая стоимость	3631517,12
Строительно-техническое описание здания, в котором находится объект оценки	
Группа капитальности здания, в котором находятся оцениваемые помещения	I
Класс конструктивной системы	КС-4
Класс здания ⁵	С
Год постройки	1984-1986;
Этажность	1-4
Общая площадь здания, кв.м	8190,9
Строительный объем здания, куб.м ⁶	46673
Площадь застройки, кв.м	2732,0
Высота потолков, м	Н.д.
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения административного здания
Фундамент	ж/б сборные
Стены	ж/б панели

⁴ Источник информации: Технический паспорт здания.

⁵ Классификация зданий производственного назначения принята согласно данным ресурса: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>

⁶ Согласно техническому паспорту здания

Перекрытия/покрытия	ж/б сборные, ж/б монолит
Кровля	рулонная
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум,
Проемы	Металлические, деревянные
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,
Расположение объекта оценки в границах земельного участка	
Строительно-техническое описание объекта оценки -помещений,	
Этаж расположения	1
Общая площадь помещения, кв.м	70,4
Высота потолков, м	3,0
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения производственно-складского здания
Полы	Цементные, керамическая плитка,
Проемы	Металлические,
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,

Источник информации: документация предоставленная Заказчиком, данные осмотра

Объект оценки не является объектом культурного наследия (памятником архитектуры и градостроительства, объектами археологического наследия народов России, памятниками истории и культуры).⁷

2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

2.4.1. Определение физического износа объекта оценки

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен

⁷ Источник информации: Технический паспорт здания.

внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Определение величины физического износа методом разбивки производится на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i$$

где:

- D – физический износ, %;
- D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
- l_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПСС), %.
- n – число конструкций, элементов.

Расчет величины физического износа производится в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПСС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные элементы которых в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;
- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Суждение о величине износа экспертным методом выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений:

Табл. 2.5

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

При использовании метода срока жизни физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому (полезному) сроку службы.

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100\% = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100\% ,$$

где

И – Физический износ, %;

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

ЭЖ – Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

ОСФЖ – Оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Табл. 2.6

Определение сроков полезной службы для объектов (зданий, сооружений, передаточных устройств) согласно делению на подгруппы

Подгруппа	Постановление №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)
Здание КС-1	100
Здание КС-2	65
Здание КС-3	80
Здание КС-4	80
Здание КС-5	80
Здание КС-6	20
Здание КС-7	40
Здание КС-11	20
Здания сборно-разборные	20

Определение величины физического износа объектов осуществлялось по данным Технического паспорта на здание административно-бытового корпуса по состоянию на 15.04.1992. в размере 10%, и по данным Технического паспорта на здание производственного корпус по состоянию на 12.11.1996. в размере 39%.

Оценщиком сделано допущение, что с даты составления технического паспорта до даты проведения оценки не произошло изменения величины физического износа объектов оценки, вследствие проводимых ремонтных и восстановительных работ.

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, расчеты Оценщика.

2.4.2. Определение функционального износа

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым.

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у недвижимого имущества.

Объекты недвижимости соответствуют требованиям рынка для данного типа и класса недвижимости. Величина функционального устаревания составит 0 %.

2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества

Экономический износ — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Из вышеизложенной информации следует, что признаков экономического устаревания не наблюдается и величина экономического устаревания принимается равной 0%.

2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - U_{\text{функ.}}) \times (1 - U_{\text{эк.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$ — физический износ, %;

$U_{\text{функ.}}$ — функциональный износ, %;

$U_{\text{эк.}}$ — экономический износ, %.

Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 2.7

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устареваний

Номер по порядку	Наименование объекта оценки	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
1	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;	39%	0%	0%	39%
2	Нежилое помещение, площадью 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;	10%	0%	0%	10%

Источник информации: расчеты Оценщика

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Общий вид здания, в котором находится объект 1



Фото 2. Общий вид здания, в котором находится объект 1



Фото 3. Вид на помещение с кадастровым номером: 77:02:0021005:3158;

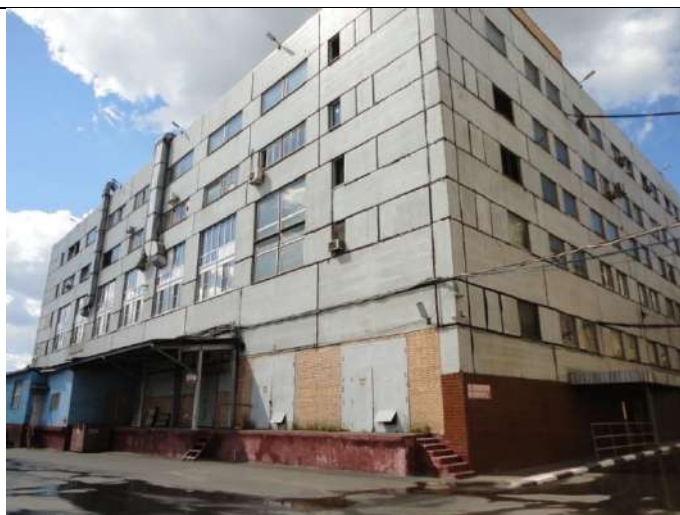


Фото 4. Общий вид здания, в котором находится объект 2



Фото 5. Общий вид здания, в котором находится объект 2



Фото 6. Вид на помещение с кадастровым номером: 77:02:0021004:2854;

2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике

Останкинский молочный комбинат был основан в 1955 году. В настоящее время завод является одним из самых крупных и известных компаний в молочной промышленности в Москве и России с мощностью переработки более 1,1 тыс. тонн молока в сутки и объемом выпуска – около 200 тыс. тонн молочной продукции в год (6-е место в России на 2013 год).⁸

В 1960–1980-е года комбинат был головным предприятием в московском производственном объединении «Молоко». В 1990-е годы был акционирован, а с 2008 года принадлежит украинской компании холдинга Milkiland B.V. (Нидерланды).

2.5. Анализ местоположения объекта оценки

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для торговой недвижимости важно располагаться в части населенного

⁸ Источник информации: «Рынок переработки молока в России», журнал «Perfect Agriculture», http://www.perfectagro.ru/pdf/mol_giv_vo/mol_giv_18.html;

пункта, где имеется высокий пешеходный и транспортный трафик, хорошие подъездные пути, центры деловой активности. Для производственно-складской недвижимости, безусловно, важно располагаться в части города, где имеются хорошие подъездные пути, современные коммуникации.

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.4,10.

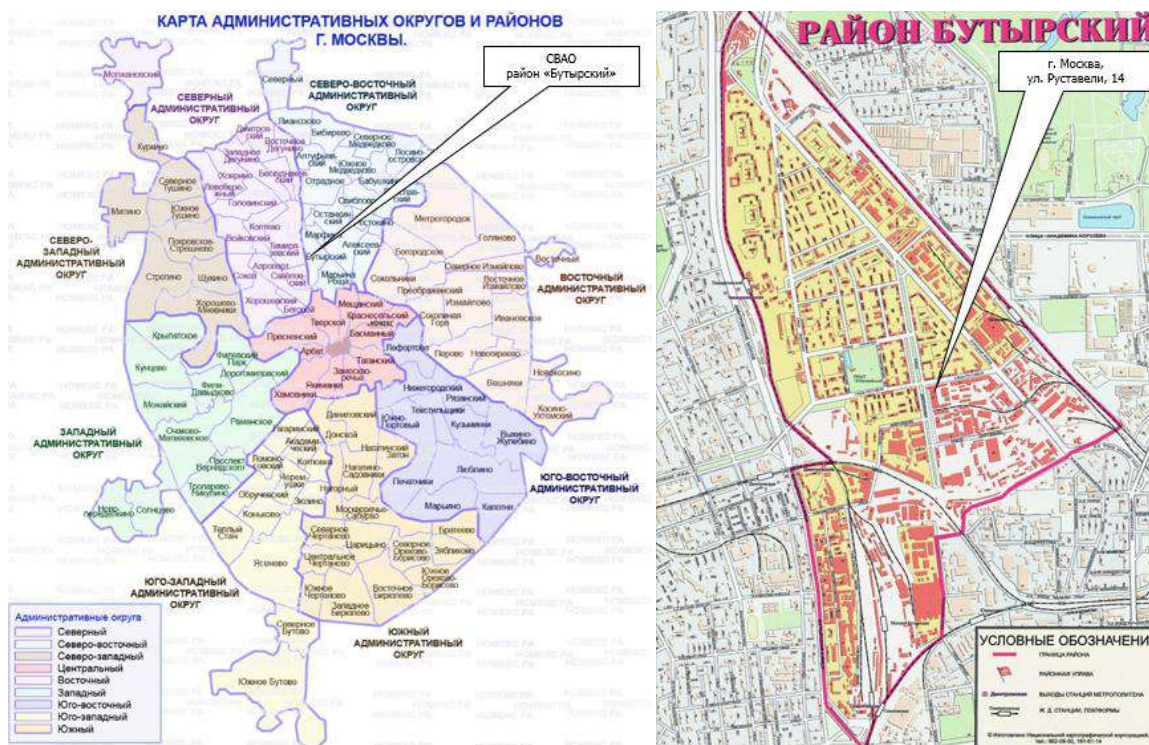
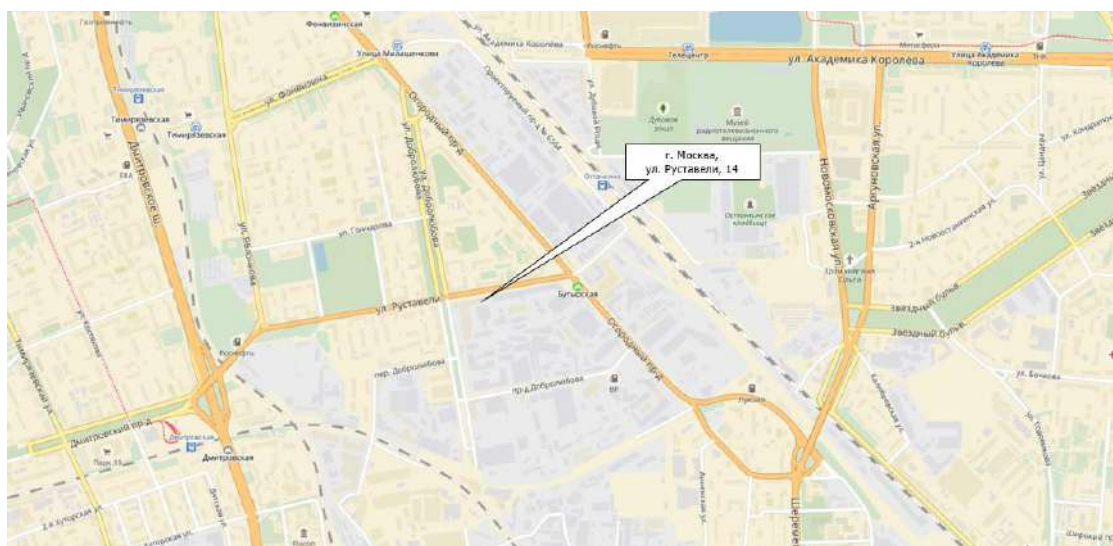


Рис. 2.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте.



Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

Москва́ — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Улица Руставели расположена на территории района «Бутырский», который входит в состав СВАО города Москвы. Площадь района – 504,4 га. Численность населения – 70 896 человек (на 01.01.2017).

Бутырский – один из старых районов Москвы с давно сложившейся инфраструктурой, что во многом определяет ее потенциал и перспективы его развития.

Территория района расположена к северу от Третьего транспортного кольца между железными дорогами Савеловского и Ленинградского направлений. В районе имеются пять станций метрополитена («Савеловская», «Дмитровская», «Тимирязевская», «Бутырская», «Фонвизинская»), две железнодорожные платформы («Тимирязевская», «Останкино»; также вплотную к району примыкают платформы «Станколит» и «Дмитровская»), один вокзал – Савеловский. По территории района проходит 7 автобусных и 6 троллейбусных маршрутов. Также на территории района расположено две станции пущенной в 2004 году монорельсовой системы – «Тимирязевская» и «Улица Милашенкова».

Значительную часть территории района занимает промзона «Огородный проезд», в которой расположена большая часть предприятий, организаций и учреждений, зарегистрированных в районе. Крупных и средних предприятий – 64, среди них предприятия пищевой промышленности: завод «Карат» (производитель плавяных сыров), «Останкинский молочный комбинат», «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат», «Останкинский завод бараночных изделий», предприятие по выпуску мороженого «Baskin Robbins» (бывший Хладокомбинат №9), Хлебозавод №9; ранее на территории района размещались крупные машиностроительные заводы «Станколит» и «Борец», а также «Останкинский пивоваренный завод».

Анализ локального расположения объекта оценки

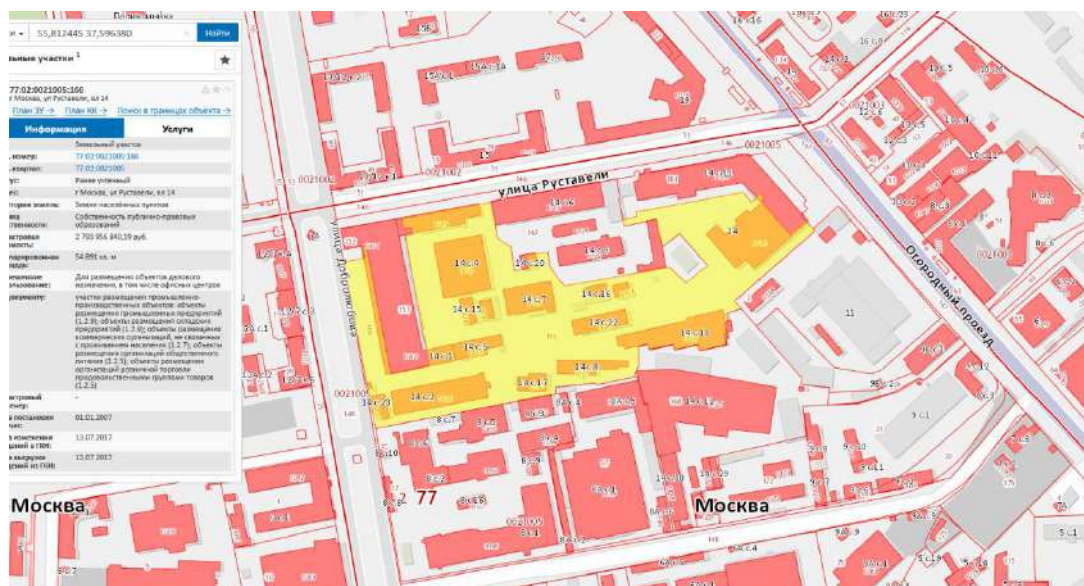


Рис. 2.5.2. Месторасположение объектов оценки публичной кадастровой карте.

Подлежащее оценке недвижимое имущество расположено в районе пересечения улиц Руставели и Добролюбова. Подъезд к объекту оценки может осуществляться как личным, так и общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена примерно в одноминутной пешей доступности от объекта оценки (остановка «Улица Добролюбова» автобусных маршрутов №12, №126 и №239).⁹ В пятиминутной пешей доступности расположена станция метрополитена «Бутырская». Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в месте расположения объекта оценки характеризуется как средняя.

Подлежащее оценке недвижимое имущество находится в глубине существующей застройки производственной территории Останкинского молочного комбината, подъезд к которым ограничен его пропускным режимом.

В непосредственной близости от земельного участка, в границах которого расположены подлежащие оценке объекты капитального строительства, расположены: с южного направления – территории производственных предприятий ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ ЗАВОД НАПИТКОВ», ФГУП «МОЛМАШ» и ООО «ЛАЗУРИТ»; с восточного направления – территория ЗАВОДА БАРАНОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ; с северного направления – территории ЗАО «КАРАТ» и ООО «АНТЕК».

С целью закрепления территорий с хорошим потенциалом экономического развития правительством Москвы были приняты постановления №836-ПП от 24.10.2006 «О территориях промышленных зон города Москвы» (1-я очередь) и №247-ПП от 01.04.2008 «О территориях промышленных зон города Москвы (вторая очередь)». Основным смысл данных документов состоит в том, что если производственная зона не входит в перечень территорий промышленных зон города, то ее могут реорганизовать с учетом преобладающего ресурса, как для производственного, делового или жилищного строительства, так и для рекреации, восстановления природного комплекса. В границах утвержденных территорий промышленных зон города предусматриваются мероприятия по реновации, развитию и их застройке, исходя из задач развития промышленности города Москвы в перспективном периоде. Документы формируют территории 209-и промышленных зон в Москве, которые

⁹ Источник информации: <http://wikiroutes.info/>

занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы. На данный момент власти Москвы определили 47 территорий в границах 20 промышленных зон для комплексного их развития. Их площадь превышает 500 га. Почти 50% этих земель отведено под промышленную застройку, 25% – под жилую и 25% – под общественно-деловую.¹⁰

Согласно градостроительного зонирования территории города Москвы оцениваемые объекты недвижимости расположены в промышленной зоне 11-I, находящейся в границах производственной зоны №11 «Огородный проезд» СВАО. Общая площадь данной промзоны составляет 43,74 га, причем специфика этой промзоны в том, что две трети зоны составляют не складские или офисные помещения, а непосредственно промышленные предприятия.

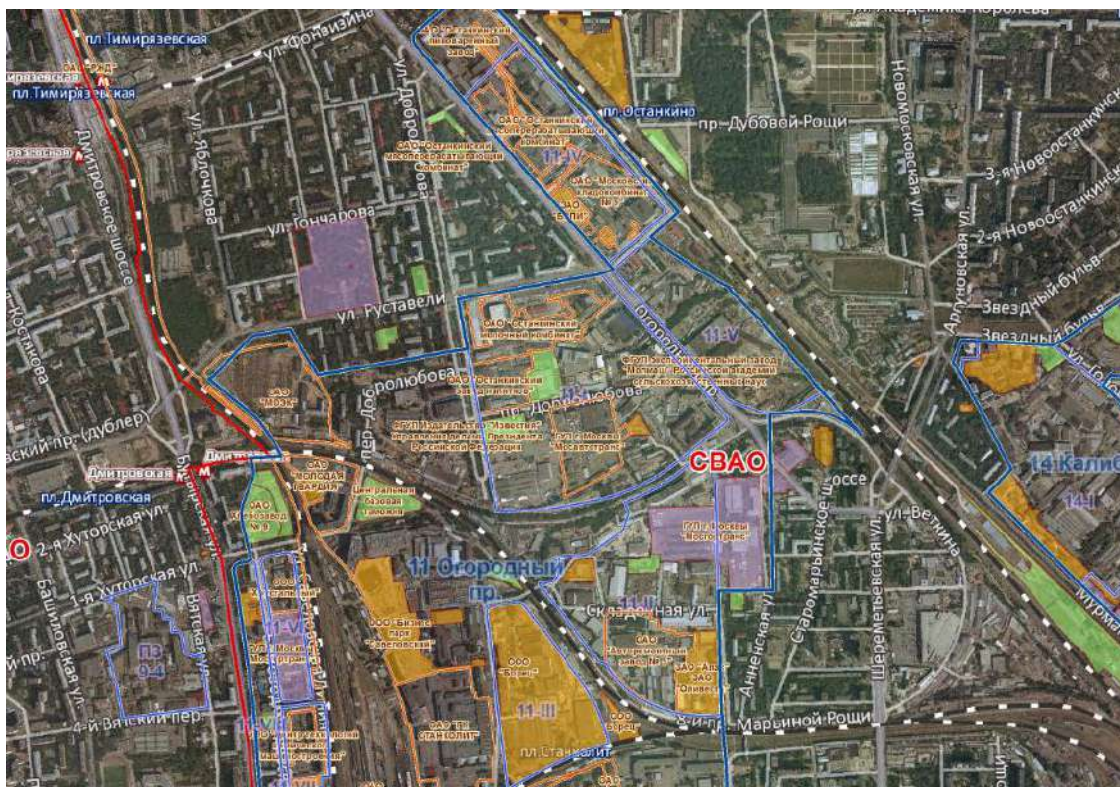


Рис. 2.5.2. Расположение промышленных зон вблизи объекта оценки¹¹

Общие выводы по результатам анализа месторасположения объекта оценки:

- Согласно градостроительному зонированию оцениваемые объекты недвижимости расположены в промышленной зоне 11-I, находящейся в границах производственной территории №11 «Огородный проезд» СВАО. Территория данной производственной зоны застроена преимущественно объектами промышленных предприятий. Основной магистралью, по которой осуществляется транспортная связь с центром города и областью, является улица Руставели;
- Месторасположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной

¹⁰ Производственные зоны – границы зон преимущественного размещения производственных объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование.

Промышленные зоны – часть территории города Москвы в пределах установленных границ, сформированная в соответствии с нормативными правовыми актами города Москвы о порядке формирования границ промышленных зон, правилами землепользования и застройки города Москвы.

¹¹ <http://mgc.mos.ru/upload/iblock/534/vopros-1-graficheskie-materialy-3.pdf>

доступностью и средней пешеходной проходимостью. Ближайшие остановка общественного транспорта: «Улица Добролюбова» – 1 мин/пешком Ближайшие станции метрополитена: «Бутырская» – 5 мин/пешком;

- Особенности локального расположения объектов капитального строительства могут потребовать установление частного сервитута на использование земельного участка для обеспечения транспортной доступности.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения производственно-складского назначения, нежилые помещения административно-офисного назначения, и земельный участок для размещения промышленно-производственных объектов: объектов размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными группами товаров.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

До недавнего времени основной классификацией офисных площадей было деление их на три (А, В, С) или четыре класса (плюс D).

Объекты класса «А» — это современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером с отличной репутацией и определенным опытом работы в данной области.

Помещения в таких зданиях отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки. Само здание оснащено новейшими инженерными системами, решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания.

Для арендаторов создана развитая инфраструктура, подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного машино-места на 60 кв.м. арендуемых площадей.

Для офиса класса «В» значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также чтобы исправно функционировали службы управления объектом.

Класс «С» объединяет здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и другие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают сами.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию.

По данным <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti/>

На основании вышеизложенного:

Объект оценки: Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10, относится к сегменту офисной недвижимости класса С.

Объект оценки: Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4, относится к сегменту производственно-складской недвижимости класса С.

3.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Картина экономики

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8

% г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г - это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января - 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле-мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1-2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %

По материалам: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201814033>

3.3. Социально-экономическое положение региона

Основные показатели социально-экономического развития города Москвы.¹²
Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2017 года
Табл. 3.1

¹² *Источник информации:* Официальный сайт Мосгорстата,
http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

	В фактических ценах	Январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопо- ставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	100,9 ¹⁾	95,9 ¹⁾	96,5 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	911105,5	100,8	98,6	104,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3419,0	101,0	140,2	86,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4521886,1	101,2	101,1	92,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	22,7	100,5	90,3	90,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь- декабрь, руб.	73345,1	107,7 ²⁾	110,2 ³⁾	108,1 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-декабрь, %	x	102,8 ⁵⁾	106,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	104,8	103,8	107,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	4583,07	102,9 ⁸⁾	102,9 ⁸⁾	105,0 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	30,1	81,5 ¹⁰⁾	81,5 ¹⁰⁾	83,7 ¹¹⁾

Демографическая ситуация

По оценке, численность постоянного населения города Москвы на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 133,9 тыс. человек (на 7,8% меньше, чем в январе-декабре 2016 г.), число умерших - 119,0 тыс. человек (на 3,8% меньше).

Среди причин смерти жителей города Москвы основными являлись болезни системы кровообращения (56% от общего количества умерших), новообразования различной локализации (22%), внешние причины (5%).

Смертность детей в возрасте до одного года уменьшилась на 5,6%. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (от 28 недель беременности, включая роды и первые семь дней жизни ребенка) и врожденные anomalies.

За январь-декабрь 2017 г. браков зарегистрировано 90096 или на 5% больше, чем за январь-декабрь 2016 г., разводов - 45009, на 4% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-декабре 2017 г. в Москву прибыло 327,7 тыс. человек, выбыло - 216,7 тыс. человек, миграционный прирост составил 111,0 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2018 г. насчитывалось 1291 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 290 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (31,6% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,4%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,6%), деятельности в области информации и связи (6,8%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (41,5%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,4%), строительства (10,4%), обрабатывающих производств (5,4%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,8% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,6% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-декабрь 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2912,4 млрд. рублей прибыли (за январь-декабрь 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 3381,5 млрд. рублей прибыли), что составило 86,1% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-декабрь 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 254,2 млрд. рублей прибыли (в январе-декабре 2016 г. - 286,9 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 60,0 млрд. рублей прибыли (в январе-декабре 2016 г. - 42,2 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 1175,8 млрд. рублей прибыли (в январе-декабре 2016 г. - 1430,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-декабрь 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 23,3%. Сумма их убытка на 1 января 2018 г. составила 531,1 млрд. рублей, на 1 января 2017 г. убыток составлял 456,9 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 45,9 млрд. рублей (на 1 января 2017 г. - 42,0 млрд. рублей), в строительстве - 27,5 млрд. рублей (на 1 января 2017 г. - 33,8 млрд. рублей), в торговле - 106,3 млрд. рублей (на 1 января 2017 г. - 91,5 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 января 2018 г. составила 17170,8 млрд. рублей, из которых 6,2% или 1060,7 млрд. рублей

приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2017 г. кредиторская задолженность составляла 17109,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1144,9 млрд. рублей (6,7%). На 1 января 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 10,5% (на 1 января 2017 г. - 14,1%), в строительстве - 2,2% (на 1 января 2017 г. - 1,1%), в торговле - 6,2% (на 1 января 2017 г. - 5,4%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2018 г. сложилась в сумме 15445,7 млрд. рублей, из нее 5,0% или 778,9 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 января 2017 г. дебиторская задолженность составляла 14650,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 657,4 млрд. рублей (4,5%). На 1 января 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 1,6% (на 1 января 2017 г. - 2,1), в строительстве - 2,8% (на 1 января 2017 г. - 2,3%), в торговле - 7,5% (на 1 января 2017 г. - 6,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 января 2018 г. составила 21146,1 млрд. рублей, что на 7,2% больше задолженности на 1 января 2017 года.

Промышленное производство

(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабрем 2016 г. составил 100,9%, в том числе по обрабатывающим производствам - 101,5%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 96,2%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В январе-декабре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 61,7%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 39,9%, резиновых и пластмассовых изделий - на 30,6%, электрического оборудования - на 23,7%, мебели - на 23,3%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 12,8%, по производству прочих готовых изделий - на 7,0%, бумаги и бумажных изделий - на 6,9%, кожи и изделий из кожи - на 6,8%, напитков - на 2,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - на 2,4%, пищевых продуктов - на 1,2%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 0,3%, металлургического производства - на 0,2%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 45,7%), производство текстильных изделий (на 27,0%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 21,2%), производство кокса и нефтепродуктов (на 20,2%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 11,1%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,5%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 8,5%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 5,6%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 3,8%) производство химических веществ и химических продуктов (на 2,2%), производство одежды (на 1,5%).

В январе-декабре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных

(мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий, безалкогольных напитков. Снизились объемы производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-декабрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, курток из текстильных тканей, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто с верхом из натурального меха, обуви.

Снижено производство плащей, костюмов и комплектов из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-декабре 2017 г. по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличили выпуск лифтов, деревянной мебели для спальни, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, материалов лакокрасочных на основе полимеров, блоков оконных пластмассовых, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, лекарственных препаратов, ювелирных изделий.

Было снижено производство счетчиков производства и потребления электроэнергии, светильников и осветительных устройств, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, бумажных канцелярских принадлежностей.

Предприятиями г.Москвы в январе-декабре 2017 г. выработано 48,1 млрд. кВт.ч электроэнергии (95,5% к январю-декабрю 2016 г.), 63,5 млн. Гкал пара и горячей воды (98,9%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2017 г. составил 911,1 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-декабря 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3419,0 тыс. кв. метров, что на 1,0% больше, чем в январе-декабре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2017 г. введены в эксплуатацию 16 дошкольных образовательных организаций на 2260 мест, 9 общеобразовательных организаций и 3 блока начальных классов на 9578 ученических мест, 4 амбулаторно-поликлинические организации на 1310 посещений в смену, 2 больничные организации на 650 коек.

3.4. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci, в 2017 году объем реализованных сделок составил \$4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал \$5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов. Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$530 млн. Минимальное количество инвестиций было вложено в регионы – \$110 млн (2% от общего объема).

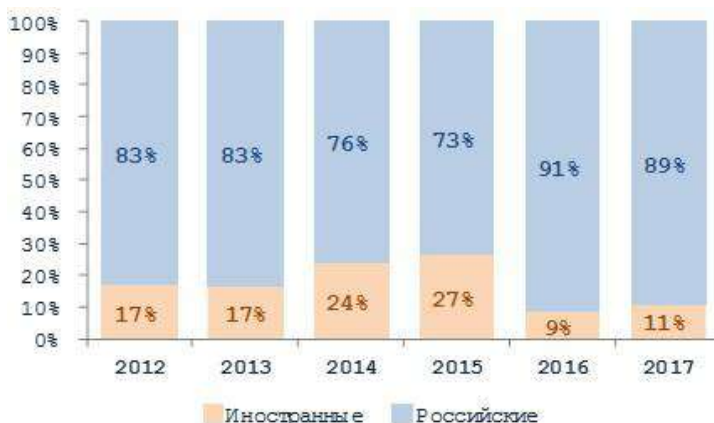
Объем и география инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году

В 2017 году на рынке коммерческой недвижимости было несколько знаковых сделок. Самая «дорогая» сделка 2017 года – продажа сети торговых центров «Вавилон». Общая сумма сделки составляет около \$1 млрд. АИЖК купил у «Галс Девелопмент» одну башню в IQ квартале (74 000 кв.м) – \$429 млн. Fosun Eurasia Capital & Avica приобрели «Воздвиженка-центр» («Военторг»). Сумма сделки составила \$180 млн. Компания Raven Russia приобрела около 200 000 кв.м в комплексе «Логопарк Север-2». Сумма сделки составила \$120 млн.

По словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, объем инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости в Европе ежегодно составляет от 250 до 300 млрд евро, из которых 50-55 млрд евро приходится на Германию. Инвестиции в недвижимости Польши или Чехии ежегодно варьируются от 3 до 10 млрд евро, что сопоставимо с показателями России. Сегодня, несмотря на колоссальный потенциал страны, в России рынок коммерческой недвижимости существует главным образом в Москве и Санкт-Петербурге, и поэтому сравнение с Польшей и Чехией не выглядит настолько удивительным.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. По данным S.A. Ricci, в 2017 году российские компании вложили в коммерческую недвижимость 89% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет \$4 млрд. Экономические санкции и политическая напряженность с западными странами сдерживают интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости. Иностранные компании вложили в 2017 в коммерческую недвижимость всего \$480 млн (11% от общего объема). По сравнению с предыдущим годом данный показатель больше на 2 п.п.

Структура инвестиций в недвижимость по происхождению капитала



В 2017 году традиционно офисная недвижимость оставалась привлекательным активом для инвесторов – на ее долю пришлось более \$1,8 млрд (40% от общего объема). С учетом общего снижения инвестиционной активности, по сравнению с предыдущим годом объем инвестиций в офисы сократился почти на 50% (в 2016 году объем инвестиций составлял \$3,5 млрд).

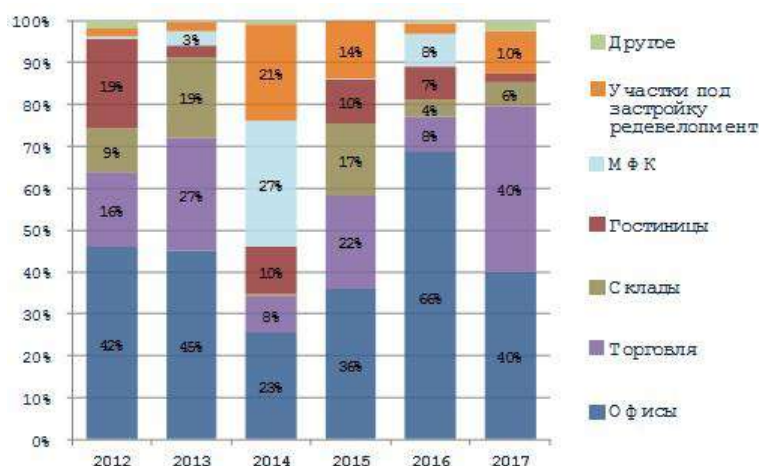
Доля инвестиций в торговую недвижимость составила 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составит \$1,8 млрд благодаря реализации самой крупной сделки 2017 года: IMMOFINANZ продал 5 торговых центров «Вавилон». Доля инвестиций в торговую недвижимость в 2017 стала самой крупной за последние 5 лет. Другая знаковая сделка в сегменте торговой недвижимости – покупка торгового центра «Горбушкин двор» (\$508 млн). Однако следует учесть, что объект покупался для будущего редевелопмента с большой составляющей в составе объекта жилой площади.

В складскую недвижимость было вложено \$255 млн (6% от общего объема инвестиций). Наиболее крупная сделка в данном сегменте – покупка 200 000 кв.м в СК «Логопарк Север-2» (\$120 млн). В 2016 году объем инвестиций в складскую недвижимость составил \$218 млн.

В 2017 состоялись две крупные сделки для будущего девелопмента: покупка проекта строительства небоскреба Grand Tower в «Москва-Сити» (сумма сделки \$200 млн) и покупка СК «Олимпийский» (\$110 млн) для редевелопмента и расширения объема и функциональных назначений.

В гостиничный сегмент было вложено минимальное количество инвестиций – около \$98 млн.

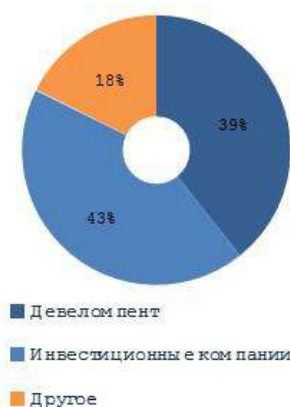
Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Инвестиционно-финансовые компании и девелоперы были самыми активными инвесторами в 2017 году. Доля девелоперских компаний составила 39% от общего объема (\$1,8 млрд). Инвестиционно-финансовые структуры приобрели недвижимости на сумму \$1,9 млрд, что составляет 43% от общего объема.

«В первом полугодии 2018 г. мы не ожидаем высокой инвестиционной активности, – прогнозирует Александр Морозов. – Совокупный объем инвестиций едва ли превысит \$1-1,5 млрд. Традиционно внимание инвесторов в первую очередь будет обращено на офисную недвижимость в столице. Во втором полугодии активность будет более высокой и по итогам года совокупный объем инвестиций может составить \$3,5-4,5 млрд».

Структура инвестиций по профилю инвестора



Обзор подготовлен специалистами компании S.A. Ricci

По материалам <https://zdanie.info/2393/2467/news/11522>

3.5. Обзор рынка офисной, складской и индустриальной недвижимости Московского региона.

Рынок купли-продажи¹³

Офисная недвижимость.

Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2018 г. сократился на 19% по количеству и на 40% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 756 объектов общей площадью 852 тыс. кв.м и общей стоимостью 147 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 28%, а их общая площадь - на 49%, в результате чего объем предложения составил 121 объект площадью 106 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 2% и составила 326 150 руб./кв. м.

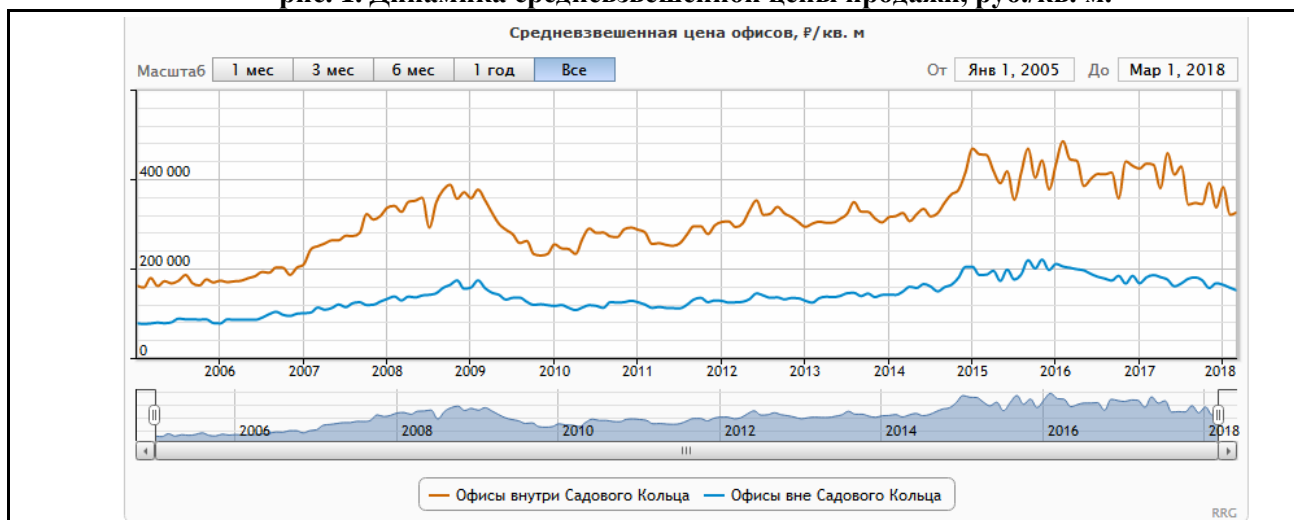
Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 18% по количеству, на 38% по общей площади и составил 635 объектов общей площадью 747 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте снизилась на 4% и составила 150 762 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено выходом

¹³ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2018>

на рынок двух дешевых офисных объектов - на ул. Херсонская (10 638 кв.м, 66 742 руб./кв.м) и Волгоградском пр-те (10 690 кв.м, 74 836 руб./кв.м).

Судя по тому, что ценовая динамика по офисам в центре лучше за месяц и хуже за год, на данный момент по таким помещениям происходит некоторая ценовая коррекция, однако в целом различия не очень существенны, поэтому можно допустить, что спрос на помещения в центре и за его пределами примерно одинаков.

рис. 1. Динамика средневзвешенной цены продажи, руб./кв. м.



Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2018 г. уменьшилось на 33%, а их общая площадь - на 30%. Объем предложения составил 162 объекта общей площадью 404 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 15% и составила 67 192 руб./кв.м. Снижение цены произошло как по старым объектам – на 13%, так и за счет выхода нескольких дешевых новых в низком ценовом диапазоне – на Батюнинском пр-де (6 590 кв.м, 27 314 руб./кв.м), ул.Краснодарская (11 325 кв.м, 26 490 руб./кв.м), ул.Спартакoвская (12 132 кв.м, 41 213 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2018 г. по количеству снизился на 20%, а по общей площади – на 27%, составив 137 объектов общей площадью 188 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 181 125 руб./кв.м.

рис. 2. Динамика средней ставки аренды, руб./кв. м/год



Рынок аренды¹⁴

Офисная недвижимость

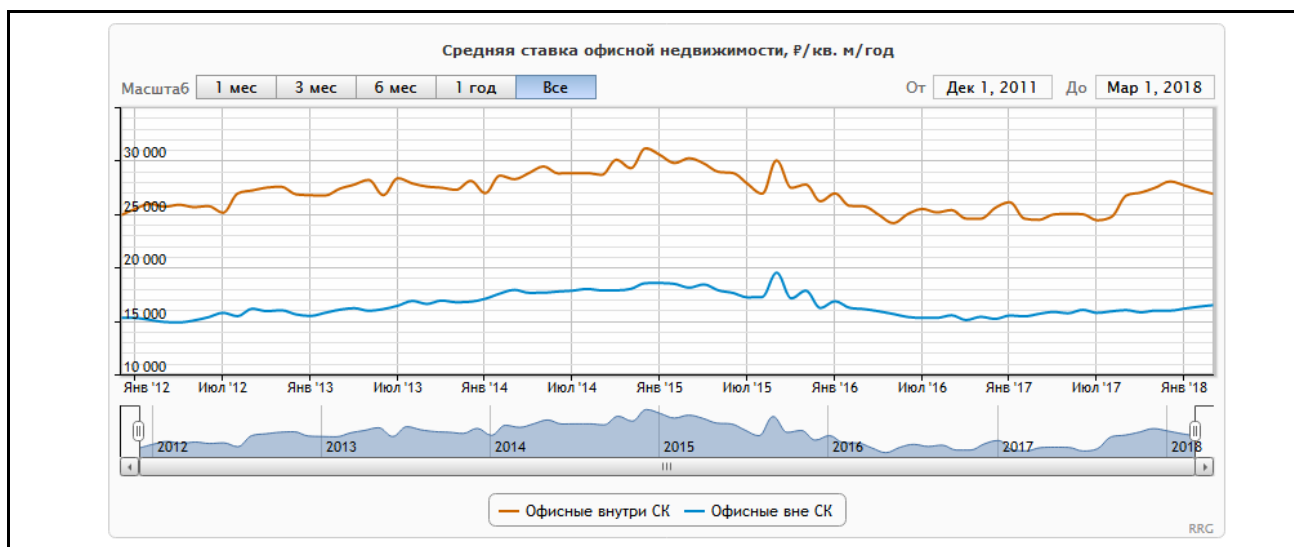
В марте 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 3%, а по общей площади на 2% и составил 2 022 объекта общей площадью 796 тыс. кв. м.

За месяц количество экспонируемых офисных объектов в центре снизилось на 1%, а их общая площадь выросла на 7%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 26 863 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 3%, а по общей площади - на 1%. При этом средняя запрашиваемая ставка аренды выросла на 1% и составила 16 474 руб./кв.м/год.

Текущие изменения как объема предложения, так и ставок по офисным помещениям являются незначительными, поэтому об иных тенденциях, говорить не приходится.

рис. 3. Динамика средней ставки аренды, руб./кв. м/год.



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2018 г. составил 644 объекта общей площадью 594 тыс. кв.м. По сравнению с февралем он вырос на 14% по количеству и на 13% по общей площади.

Средняя ставка в марте практически не изменилась и составила 6 574 руб./кв.м/год.

рис. 4. Динамика средней ставки аренды, руб./кв. м/год

¹⁴ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2018>



3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В результате анализа доступной ценовой информации, представленной в интернет-изданиях, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, и некоторых других, Оценщиком был изучен достаточно большой объем предложений, соответствующих рынку недвижимости района расположения объекта оценки.

Установлено, что наиболее информативной и систематизированной является информация, представленная на ресурсах www.cian.ru и www.domofond.ru.

Рынок продаж офисных помещений класса С:

Выборка данных по ценам продаж офисных помещений класса С (в границах МКАД).

Табл. 3.2

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
1	https://www.cian.ru/sale/commercial/162960134	офисное помещение	Москва, район Таганский, Нижегородская ул., 32сБ	2 700	150 000 000	55 556
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/153191162/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5С3	550	46 750 000	85 000
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/162314967/	офисное помещение	Москва, район Аэропорт, Часовая ул., 23/8к1	804	44 000 000	54 747
4	https://www.cian.ru/sale/commercial/165556563	офисное помещение	Москва, СВАО, р-н Ростокино, Сельскохозяйственная ул., 16А	1 580	116 820 000	73 946
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/171831946/	офисное помещение	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1	673	52 000 000	77 266

6	https://www.cian.ru/sale/commercial/181646274/	офисное помещение	Москва, район Марфино, Ботаническая ул., 14	678	50 000 000	73 746	
7	https://www.cian.ru/sale/commercial/163020550/	офисное помещение	Москва, район Бабушкинский, ул. Искры, 31	872	70 000 000	80 275	
8	https://www.cian.ru/sale/commercial/146471512/	офисное помещение	Москва, район Нижегородский, Нижегородская ул., 29-33	2 700	175 230 000	64 900	
9	https://www.cian.ru/sale/commercial/161748969/	офисное помещение	Москва, район Богородское, Краснобогатyrская ул., 38С2	52	3 800 000	73 786	
10	https://www.cian.ru/sale/commercial/161626597/	офисное помещение	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1	673	59 000 000	87 667	
11	https://www.cian.ru/sale/commercial/149944003/	офисное помещение	Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 7С2	778	50 000 000	64 267	
12	https://www.cian.ru/sale/commercial/157434782/	офисное помещение	Москва, район Ростокино, Сельскохозяйственная ул., 16А	1 580	116 820 000	73 946	
13	https://www.cian.ru/sale/commercial/157655382/	офисное помещение	Москва, район Басманный, Плетешковский пер., 3С2	1 450	98 000 000	67 586	
14	https://www.cian.ru/sale/commercial/154067127/	офисное помещение	Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31к1	940	65 800 000	70 000	
15	https://www.cian.ru/sale/commercial/163108319/	офисное помещение	Москва, район Басманный, Переведеновский пер., 13С9	602	63 942 400	106 217	
16	https://www.cian.ru/sale/commercial/149106768/	офисное помещение	Москва, район Марьино, проезд 3-й Марьиной роши, 40С1	830	76 700 000	92 410	
						Минимальное значение:	54 747
						Максимальное значение:	106 217
						Среднее значение:	75 082
						Коэффициент вариации:	17,74%

Рынок аренды офисных помещений класса С:

Выборка данных по ценам аренды офисных помещений класса С (в границах МКАД).

Табл. 3.3

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м.	Ставка аренды, руб./кв. м в год.
1	https://www.cian.ru/rent/commercial/169761902/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14С6	100	12000

2	https://www.cian.ru/rent/commercial/148589187/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 15	15	16992
3	https://www.cian.ru/rent/commercial/153693825	офисное помещение	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14С11	125	14160
4	https://www.cian.ru/rent/commercial/163097439/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14С6	126	16992
5	https://www.cian.ru/rent/commercial/157593756/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14	132	16992
6	https://www.cian.ru/rent/commercial/161932718/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 12С11	1600	10500
7	https://www.cian.ru/rent/commercial/157722670/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, Складочная ул., 1С51	569,8	9322
8	https://www.cian.ru/rent/commercial/1339226/	офисное помещение	Москва, район Бутырский, Новодмитровская ул., 5АС3	728	14000
9	https://www.cian.ru/rent/commercial/161457415/	офисное помещение	Москва, район Марьино роцца, Полковная ул., 3	616	11015
10	https://www.cian.ru/rent/commercial/163065023/	офисное помещение	Москва, район Марьино роцца, ул. Образцова, 14	508	10590
11	https://www.cian.ru/rent/commercial/182923756	офисное помещение	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 16с17	72	11000
Минимальное значение:					9 322
Максимальное значение:					16 992
Среднее значение:					13 051
Коэффициент вариации:					22,29%

**Рынок продаж производственно-складских помещений:
Выборка данных по ценам продаж низко-классных производственно-складских помещений (в границах МКАД).**

Табл. 3.4

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
1	https://www.cian.ru/sale/commercial/151165750/	производственное помещение	Москва, район Перово, ул. 1-я Энтузиастов, 19	1 000	34 500 000	34 500
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/	производственное помещение	Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 1/3	1480	45 000 000	30 405
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/153732028/	складское помещение	Москва, район Отрадное, Отрадная ул., 16	904	27 000 000	29 867
4	https://www.cian.ru/sale/commercial/159287541/	складское помещение	Москва, район Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, 6А	524	36 000 000	68 702
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/158440332/	производственное помещение	Москва, район Хорошевский, 3-й Хорошевский проезд, 5	600	19 100 000	31 833
6	https://www.cian.ru/sale/commercial/13650288/	производственное помещение	Москва, район Бутырский,	963	60 000 000	62 305

			Складочная ул., 1С9			
7	https://www.cian.ru/sale/commercial/162159634/	производственно е помещение	Москва, район Перово, Электродная ул., 8	41 054	1 599 997 542	38 973
8	https://www.cian.ru/sale/commercial/162319950	складское помещение	Москва, район Басманный, Центросоюзный пер., 21А	4 000	188 800 000	47 200
9	https://www.cian.ru/sale/commercial/163896305/	производственно е помещение	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС15	2 154	76 698 942	35 608
10	https://www.cian.ru/sale/commercial/161220682/	складское помещение	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1	2 108	73 780 000	35 000
11	https://www.cian.ru/sale/commercial/183060494	складское помещение	Москва, район Марьяна роща, Складочная ул., 15А	9 900	408 870 000	41 300
12	https://www.cian.ru/sale/commercial/160144774/	складское помещение	Москва, район Соколиная гора, Щербаковская ул., 3	700	9 999 999	14 286
13	https://www.cian.ru/sale/commercial/153447882/	производственно е помещение	Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31	2 260	128 000 000	56 637
14	https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/	складское помещение	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1	1 050	36 750 000	35 000
					Минимальное значение:	14 286
					Максимальное значение:	68 702
					Среднее значение:	40 116
					Коэффициент вариации:	35,76%

Рынок аренды производственно-складских помещений:**Выборка данных по ценам аренды низко-классных производственно-складских помещений (в границах МКАД).**

Табл. 3.5

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м.	Ставка аренды, руб./кв. м в год.
1	http://www.domofond.ru/kommerceshaskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-146626087	производственно-складское помещение	Вагоноремонтная ул., 10, Дмитровский, Москва	205	4980
2	http://www.domofond.ru/kommerceshaskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184825605	производственно-складское помещение	Андропова пр-т, 22, Нагатино-Садовники, Москва	570	6000
3	http://www.domofond.ru/kommerceshaskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-178769069	производственно-складское помещение	Московский пр-т, 1, Измайлово, Москва	745	6600
4	http://www.domofond.ru/kommerceshaskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-177485574	производственно-складское помещение	Коровинское шоссе д.35 стр.16, Западное Дегунино, Москва	272	6948

5	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184811475	производственно-складское помещение	ул. Осташковская, дом.14, стр.2, Лосиноостровский, Москва	232	7764
6	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184872823	производственно-складское помещение	Московский пр-т, 1, Измайлово, Москва	170	4560
7	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183463184	производственно-складское помещение	Коровинское шоссе д.35 стр.4, Западное Дегунино, Москва	590	6948
8	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183498683	производственно-складское помещение	Алтуфьевское шоссе, 27Ас1, Отрадное, Москва	413	7812
9	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182697544	производственно-складское помещение	Октябрьский пер, Марьяна Роща, Москва	15 000	7500
10	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184977027	производственно-складское помещение	Москва, ул. 1-я Фрезерная, д. 2/1, Нижегородский, Москва	504	6804
11	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183351170	производственно-складское помещение	Москва, Зеленоград, проезд 4922-й, д.4 стр.5, Старое Крюково, Москва	87	6852
12	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183351745	производственно-складское помещение	Москва, Зеленоград, 4922-й проезд, 4с3, Старое Крюково, Москва	102	6852
13	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-165341343	производственно-складское помещение	Нагорный проезд, 7с1, Нагорный, Москва	218	6300
14	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-180552884	производственно-складское помещение	ул. Дубнинская, 75Ас1, Восточное Дегунино, Москва	450	5400
15	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184974069	производственно-складское помещение	ул. Речников, д.7 строение 12, Нагатинский Затон, Москва	535	4992
16	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-180356267	производственно-складское помещение	ул. Поморская д15, стр.3, Отрадное, Москва	946	7356
17	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-185402041	производственно-складское помещение	Дмитровское шоссе, 60Бс1, Бескудниковский, Москва	220	6540
18	https://www.cian.ru/rent/commercial/170637260	производственно-складское помещение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9С1	595	6560
19	https://www.cian.ru/rent/commercial/150998185	производственно-складское помещение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 8АС1	596	6655
20	https://www.cian.ru/rent/commercial/150997964	производственно-складское помещение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 6	500	6500
21	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184940828	производственно-складское помещение	ул. Бутырская, 6, Бутырский, Москва	350	7200
22	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-	производственно-складское помещение	Энтузиастов шоссе дом 31 с.3, Соколиная Гора,	633	5496

moskva-184263190		Москва			
23	https://www.cian.ru/rent/commercial/161354257/	склад-холодильник	Москва, район Войковский, ул. Адмирала Макарова, 4	1 812	7 200
24	https://www.cian.ru/rent/commercial/159042366/	склад-холодильник	Москва, район Солнцево, Производственная ул., 11С1	600	5 000
25	https://www.cian.ru/rent/commercial/151964395/	склад-холодильник	Москва, район Западное Дегунино, Коровинское ш., 35АС2	440	6 000
26	https://www.cian.ru/rent/commercial/158475927/	склад-холодильник	Москва, Сосенское поселение, д. Николо-Хованское, район Сосенское	12 000	7 316
				Минимальное значение:	4 560
				Максимальное значение:	7 812
				Среднее значение:	6 467
				Коэффициент вариации:	14,11%

Выборка данных цен продаж земель промназначения (в границах МКАД).

Табл. 3.6

№	Источник информации	Характеристика объекта	Вид права	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
1	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-144424943	земля промназначения	собственность	ул. Автозаводская, 25 к.1, Даниловский, Москва	3 400	140 000 000	41 176
2	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-160835595	земля промназначения	ПА	ул. Юности, 11, Вешняки, Москва	5 000	34 000 000	6 800
3	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187554228	земля промназначения	собственность	ул. Зорге, вл. 25, Сокол, Москва, САО	5 800	115 000 000	19 828
4	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_480426547	земля промназначения	собственность	Просп Маршала Жукова, Москва, САО	5 500	65 000 000	11 818
5	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193317890	земля промназначения	собственность	ул. Рябиновая, Очаково-Матвеевское, Москва	9 300	130 000 000	13 978
6	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1414834244	земля промназначения	собственность	Варшавское ш. 34а, Москва, ЮАО	3 500	30 085 000	8 596
7	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._promnaznacheniya_1145971044	земля промназначения	собственность	ул. Кирпичные Выемки, 12а, Москва, ЮАО	8 100	144 000 000	17 778
8	https://www.cian.ru/sale/commercial/146146980/	земля промназначения	собственность	МКАД, Люблино, Москва, ЮВАО	16 000	306 611 000	19 163

№	Источник информации	Характеристика объекта	Вид права	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
9	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-158964936	земля промназначения	ПА	4-й Рошинский проезд, дом 21с1, Донской, Москва	2 070	57 000 000	27 536
10	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-160835595	земля промназначения	ПА	ул. Академика Анохина, вл.34, к.3, Тропарево-Никулино, Москва	1 500	38 000 000	25 333
11	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-159262318	земля промназначения	ПА	Перовский проезд 54, Нижегородский, Москва	14 400	187 000 000	12 986
12	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-173072598	земля промназначения	ПА	ул. Рябиновая, вл. 28, Очаково-Матвеевское, Москва	29 600	632 000 000	21 351
13	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-179901806	земля промназначения	ПА	ул. Сормовская, 23с2, Выхино-Жулебино, Москва	7 500	130 000 000	17 333
14	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-171435387	земля промназначения	ПА	МКАД, 31-й километр, внутренняя сторона, Бирюлёво	15 800	150 000 000	9 494
15	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-182806510	земля промназначения	ПА	Проектируемый проезд 5082, вл.8, Молжаниновский, Москва	1 500	15 000 000	10 000
16	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-161044046	земля промназначения	ПА	13-й км МКАД внешняя сторона Юго-Восток, Люблино, Москва	16 000	279 000 000	17 438
17	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-182161705	земля промназначения	ПА	г. Зеленоград, Фирсановское шоссе, Савелки, Москва	5 300	105 000 000	19 811
18	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-171772596	земля промназначения	ПА	Чечерский проезд, 43, Южное Бутово, Москва	5 200	40 000 000	7 692
19	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-184927462	земля промназначения	ПА	Полярный проезд, вл.7, Северное Медведково, Москва	4 500	24 000 000	5 333
20	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-180032708	земля промназначения	собственно	Алтуфьевское шоссе 79, Алтуфьевский, Москва	3 500	105 000 000	30 000
21	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-183892140	земля промназначения	ПА	ул. Шереметьевская, Марьяна Роща, Москва	36 000	2 078 517 000	57 737
22	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-183772911	земля промназначения	ПА	ул. Котляковская, 6, Москворечье-Сабурово, Москва	4 400	99 000 000	22 500
23	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-161940411	земля промназначения	собственно	Походный проезд, 16, Южное Тушино, Москва	7 200	60 000 000	8 333
24	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-171430799	земля промназначения	ПА	МКАД, 29-й километр, Бирюлёво Восточное, Москва	70 000	1 000 000 000	14 286
25	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-183997820	земля промназначения	собственно	ул. Осташковская, Северное Медведково, Москва	60 000	245 000 000	4 083
26	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-176900111	земля промназначения	собственно	ул. Котляковская, 6, Москворечье-Сабурово, Москва	4 400	100 000 000	22 727

№	Источник информации	Характеристика объекта	Вид права	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
27	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-158642151	земля промназначения	ПА	Маршала Прошлякова, Строгино, Москва	12 000	105 000 000	8 750
28	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-181432994	земля промназначения	собственность	ул. Николая Старостина, 162А, Новокосино, Москва	780	35 000 000	44 872
29	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-154715874	земля промназначения	ПА	Ленинградское шоссе, Левобережный, Москва	3 300	28 500 000	8 636
30	http://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-moskva-183423610	земля промназначения	ПА	1-й Красковский проезд, 38Ас22, Косино-Ухтомский, Москва	20 700	305 000 000	14 734
					Минимальное значение: 4 083		
					Максимальное значение: 57 737		
					Среднее значение: 18 337		
					Коэффициент вариации 66,93%		

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается в росте интереса со стороны потенциальных покупателей и готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Основные выводы по результатам анализа рынка продаж офисных помещений:

- Рынок продаж офисных помещений класса С в границах МКАД города Москва в основном представлен объектами советского периода постройки;
- Сегмент рынка продаж помещений класса С характеризуется широким разбросом цен предложений: 54747 – 106217 руб./кв. м (коэффициент вариации – 17,74%), что в целом, характеризует степень физической и функциональной изношенности рассматриваемых объектов.
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, с высокой степенью вероятности можно судить, что среднее значение цен предложений продаж для данного сегмента рынка находится на уровне 75 082 руб./кв. м.

Основные выводы по результатам анализа рынка аренды офисных помещений:

- Сегмент рынка аренды офисных помещений класса С, как и сегмент рынка продаж, также характеризуется широким разбросом цен предложений: 9 322 – 16 992 руб./кв. м в год. (коэффициент вариации – 22,29%);
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, с высокой степенью вероятности можно судить, что среднее значение цен предложений аренды для данного сегмента рынка находится где-то на уровне 13 051 руб./кв. м в мес.

Полученный разброс цен связан с местоположением объектов, наличием коммуникаций, отделкой и оснащенностью помещений, общей площадью. В данном диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, объем передаваемых прав, качество отделки помещений и т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.

Основные выводы по результатам анализа рынка продаж производственно-складских помещений:

- Рынок продаж низко-классных производственно-складских помещений в границах МКАД города Москва в основном представлен производственными объектами (цеха, склады, отдельно стоящие производственные здания, производственно-складские базы) советского периода постройки;
- Сегмент рынка продаж низко-классных производственно-складских помещений характеризуется широким разбросом цен предложений: 14 286 – 68 702 руб./кв. м (коэффициент вариации – 35,76%), что в целом, отражает степень физической и функциональной изношенности производственно-складских объектов.
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, с высокой степенью вероятности можно судить, что среднее значение цен предложений продаж для данного сегмента рынка находится на уровне 40 116 руб./кв. м.

Основные выводы по результатам анализа рынка аренды производственно-складских помещений:

- Сегмент рынка аренды низко-классных производственно-складских помещений, как и сегмент рынка продаж, также характеризуется широким разбросом цен предложений: 4 560 – 7 812 руб./кв. м в год. (коэффициент вариации – 14,11%);
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, можно судить, что среднее значение цен предложений аренды для данного сегмента рынка находится на среднем уровне 6 467 руб./кв. м в мес.

Полученный разброс цен связан с местоположением объектов, наличием коммуникаций, отделкой и осначенностью помещений, общей площадью. В данном диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, объем передаваемых прав, качество отделки помещений и т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.

Основные выводы по результатам анализа рынка земель промназначения:

Сегмент рынка земель промназначения города Москвы характеризуется достаточно широким разбросом цен: от 4 083 до 57 737 руб./кв. м (коэффициент вариации – 67%, что не позволяет говорить о средней цене предложения для данного сегмента рынка).

Из представленной выборки видно, что распределение исходных данных не унимодальное, то есть явно выражены две моды. Таким образом на рынке существуют два ценовых диапазона: верхний ценовой диапазон (цены предложений от 40 тыс. руб./кв. м) характерен для земельных участков, продавцы которых предполагают их использование под жилое, офисное или торговое строительство; нижний ценовой диапазон (цены предложений

до 31 тыс. руб./кв. м) – для прочих земельных участков, эксплуатация которых предполагается в соответствии с их разрешенным использованием. Если отбросить крайние значения исходной выборки, то для нижнего ценового диапазона исследуемого сегмента земельного рынка среднее значение цены предложения находится на уровне – 14 955 руб./кв. м с доверительным интервалом значений: от 11 749 до 18 161 руб./кв. м.

Необходимо также отметить, что на исследуемом рынке преобладает продажа прав аренды земельных участков (73% от всего представленного объема выборки), что подтверждает факт нахождения большинства земельных участков промназначения города Москвы в городской или федеральной собственности.

Ниже для справки приведены результаты последней кадастровой оценки земель города Москвы.

Средний уровень кадастровой стоимости земель города Москвы промназначения в разрезе административных округов.¹⁵

Табл. 3.7

№	Административные округа	Средний уровень кадастровой стоимости в границах основной территории города Москвы, руб./кв. м
1	Центральный АО	42 176,13
2	Северо-Восточный АО	11 930,75
3	Восточный АО	10 750,19
4	Юго-Восточный АО	12 005,67
5	Южный АО	12 458,16
6	Юго-Западный АО	10 826,92
7	Западный АО	11 696,88
8	Северо-Западный АО	10 101,17
9	Северный АО	12 117,89
10	Зеленоградский АО	4 753,75
11	г. Москва (основная территория):	13 881,75

Средний уровень кадастровой стоимости земель города Москвы в разрезе видов разрешенного использования.¹⁶

Табл. 3.8

№	Наименование вида разрешенного использования	Средний уровень кадастровой стоимости в границах основной территории города Москвы, руб./кв. м
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	62 088,58

¹⁵ *Источник информации:* Приложение к постановлению Правительства Москвы от 29.11.2016 №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.», табл.2, стр.110, <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/35221220/>

¹⁶ *Источник информации:* Приложение к постановлению Правительства Москвы от 29.11.2016 №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.», табл.2, стр.110, <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/35221220/>

2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	19 938,86
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	20 745,49
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	23 261,73
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	51 581,74
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	44 235,16
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	45 068,49
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	13 056,97
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	13 881,75
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	14 633,49
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	11 203,76
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	–
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и др.	2 406,93
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	1,01
15	Земельные участки для сельскохозяйственного использования	6,84
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	–
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	20 207,41

3.8. Основные ценообразующие факторы на рынке офисной и производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость офисной недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически

нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Влияние фактора находится в диапазоне от 0% - 15%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

При продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-30%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение объекта

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

Назначение

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Все объекты недвижимости условно можно разделить на 3 вида: торговые, офисные и складские. Есть еще так называемые помещения свободного назначения, которые могут быть отнесены как к одному, так и к другому виду, в зависимости от своих архитектурных и строительных особенностей а также вспомогательного назначения

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 10-30%.

Физические характеристики объекта

К физическим характеристикам относятся:

Состояние внутренней отделки. Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта.

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат – доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений. Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения.

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 0 до 10%.

Этаж расположения Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе. корректировка на этаж объекта колеблется в пределах 30%.

Общая площадь объекта. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.

Инженерное оснащение. Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисной недвижимости, поскольку без наличия

инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 0 до 30%.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

По мнению экспертов, влияние данного фактора на размер арендных ставок находится в диапазоне 5-15%.

Основные ценообразующие факторы на рынке участков коммерческого назначения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

Форма земельного участка.

Земельные участки правильной формы имеют более высокую удельную стоимость по сравнению с земельными участками неправильной формы. По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, влияние данного фактора может достигать 30%.

Площадь земельного участка.

Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.

Местоположение земельного участка.

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

Наличие коммуникаций и железнодорожной ветки.

Земельные участки с заведёнными на них коммуникациями – водо-, электро-, тепло- и/или газоснабжением и канализацией - имеют более высокую стоимость по сравнению с земельными участками с непосредственной возможностью подключения коммуникаций (коммуникации по границе) и ещё более высокую стоимость по сравнению с земельными участками без возможности подключения. По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, влияние данного фактора может достигать 30%. Также существенное влияние оказывает наличие на участке железнодорожной ветки (до 15%).

3.9. Оценка ликвидности

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. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Табл. 3.9

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что рассматриваемый объект оценки имеет показатель ликвидности низкий (учитывая площадь и расположение), срок реализации объекта оценки \approx 7-18 месяцев.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В соответствии с п.10 Федерального стандарта оценки ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Коммерческая недвижимость г. Москвы и Московской области, как правило, имеет наибольшую цену; при определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используем четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность– физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства– характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность– допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность– кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то стоимость имущества должника определяется в предположении использования по текущему назначению (п.17, гл. IV, ФСО №9).

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки–использование в текущем варианте: в качестве помещений офисного назначения, помещений производственно-складского назначения, земельного участка коммерческого назначения.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

5.2. Подходы к оценке

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. В п. 13, 14, 15 Федерального стандарта оценки ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых к оценке:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

В п. 7 Федерального стандарта оценки ФСО №1 дано определение метода оценки:

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

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли

стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода приносимого объектом оценки;
- расчет потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- расчет операционных расходов по объекту недвижимости основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном сегменте рынка недвижимости. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и пр. платежи, относящиеся к категории операционных расходов. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом. При необходимости рассчитывается показатель денежного потока, который представляет собой разницу между чистым операционным доходом и расходами по обслуживанию ипотечного кредита (в случае его получения для приобретения и эксплуатации оцениваемого объекта);
- чистый операционный доход или денежный поток пересчитывается в текущую стоимость соответствующими методами в рамках доходного подхода.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходы и моменты их получения.

Учитывая то, что объекты оценки ОКС – встроенные помещения, затратный подход приведет к некорректному результату ввиду невозможности выделения доли затрат на воспроизводство оцениваемых помещений в структуре затрат на воспроизводство здания. Учитывая цель и задачу настоящей оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик не использовал затратный подход. Затратный подход к оценке земельных участков не применим, поскольку земля является не возобновляемым ресурсом, а невозможность получения дохода от земельных участков в отрыве от их улучшений, приводит к невозможности применения доходного подхода.

Развитый характер рынка коммерческой недвижимости Москвы, наличие информации о ценах предложений по аренде/продаже сопоставимых объектов, обуславливают применение сравнительного и доходного подходов к оценке.

При оценке земельного участка стоимость прав аренды определяется в рамках доходного подхода на основе метода капитализации дохода, предусмотренного Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 №1102-р «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков». Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка. В рамках данного метода для определения прав собственности на земельный участок использовался сравнительный подход.

5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

5.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

В соответствии с ФСО № 1 —Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Приказом № 297 МЭРТ РФ 20.05.2015):

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

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

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

5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта оценки методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемым объектом с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

5.3.3. Расчет рыночной стоимости

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² общей площади нежилых помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

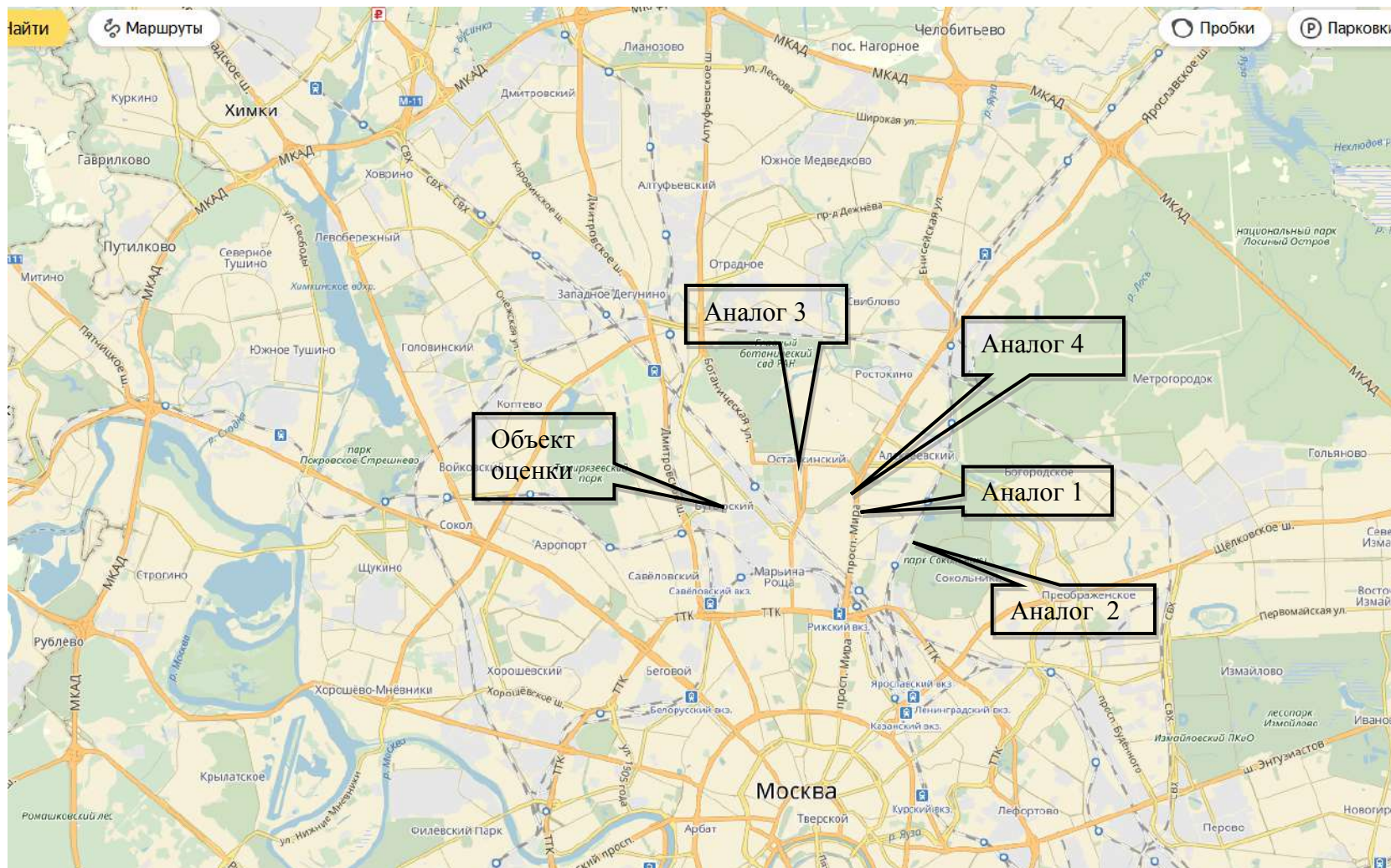
В рамках настоящего отчета для оценки объекта Нежилое помещение, площадь 3696,7 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3029, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10 и Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10, было подобрано 4 объекта-аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

Данные по объектам-аналогам

Табл. 5.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский	Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 101С2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, ул. Павла Корчагина, 2	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	Москва, СВАО, р-н Останкинский, проезд Ольминского, 3АС3
Адрес	ул. Руставели, д.14, строен.10	просп. Мира, 101С2	ул. Павла Корчагина, 2	ул. Академика Королева, 13С1	проезд Ольминского, 3АС3
Ближайшая ст. метро	Бутырская	Алексеевская	Алексеевская	ВДНХ	Алексеевская
Удаленность от метро	6,5	6,5	6,6	7,2	6,6
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, кв.м	19,5	107	47,3	110,3	464
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	1	2	23	8	2
Локальное расположение	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне смешанной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне смешанной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне смешанной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне смешанной застройки, СВАО г. Москвы
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние
Цена предложения с учетом НДС, рубли		7 849 999	4 900 000	11 290 000	37 000 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		6 652 542	4 152 542	9 567 797	31 355 932
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		62 173	87 792	86 743	67 577
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/180628024/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180819319/	https://www.cian.ru/sale/commercial/183235279/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167459887/

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>



Расчет рыночной стоимости объекта оценки *Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10* на основе сравнительного подхода

Табл. 5.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен. 10	Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 101С2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, ул. Павла Корчагина, 2	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	Москва, СВАО, р-н Останкинский, проезд Ольминского, 3АС3
Удаленность от центра города, км	6,5	6,5	6,6	7,2	6,6
Общая площадь, кв.м	19,5	107	47,3	110,3	464
Этаж расположения	первый	2	23	8	2
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Цена предложения с учетом НДС, рубли		7 849 999	4 900 000	11 290 000	37 000 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		6 652 542	4 152 542	9 567 797	31 355 932
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		62 173	87 792	86 743	67 577
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/180628024/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180819319/	https://www.cian.ru/sale/commercial/183235279/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167459887/
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		62173	87792	86743	67577
Корректировка на условия финансирования		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		62173	87792	86743	67577
Корректировка на наличие обременений и сервитутов		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		62173	87792	86743	67577
Корректировка на торг,		-18	-18	-18	-18
Скорректированная стоимость, рубли		50982	71989	71130	55414
Корректировка на удаленность		0	0	3	0

от центра города, %					
Скорректированная стоимость, рубли		50982	71989	73263	55414
Корректировка на этаж расположения, рубли		14,9	14,9	14,9	14,9
Скорректированная стоимость, рубли		58600	82746	84211	63694
Корректировка на общую площадь, %		7	0	7	17
Скорректированная стоимость, рубли		62702	82746	90106	74522
Коэффициент вариации		15,2%			
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		77519			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		1 510 000			

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 6,4% (менее 10%), что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной стоимости 1 м² принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Описание вносимых корректировок:

1. Корректировка на объем передаваемых прав

Разница *между* оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел Отчёта об оценке) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте поправка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Так как условия финансирования одинаковые для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, т.е. соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами, поправка не проводилась.

3. Корректировка на наличие обременений и сервитутов.

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, не имеет обременений и сервитутов. Корректировка на *наличие обременений и сервитутов* не проводилась.

4. Корректировка на уторгование.

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках

является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Сборнике рыночных корректировок» СРК -2016 (таблица 56, стр. 97). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже офисных помещений 12-18%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города										

Для расчета принято максимальное значение диапазона 18%.

5. **Корректировка на удаленность от центра города:** Поскольку оцениваемый и подобранные в качестве аналогов офисные объекты расположены в различной удаленности от центра г. Москвы что является существенным фактором, влияющим на удельную стоимость объекта, введена корректировка по данному параметру.

Таблица 27. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «В» в Москве

Расстояние от центра, км.	Аналоги, км.																						
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14
1	1,00	1,20	1,37	1,52	1,65	1,77	1,80	1,99	2,00	2,18	2,27	2,36	2,44	2,52	2,59	2,66	2,74	2,80	2,87	3,00	3,12	3,24	3,35
1,5	0,83	1,00	1,14	1,26	1,37	1,47	1,57	1,65	1,74	1,81	1,89	1,96	2,02	2,09	2,15	2,21	2,27	2,33	2,38	2,49	2,58	2,69	2,78
2	0,73	0,88	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,45	1,52	1,59	1,65	1,72	1,77	1,83	1,89	1,94	1,99	2,04	2,09	2,18	2,27	2,36	2,44
2,5	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,31	1,37	1,43	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,75	1,80	1,84	1,89	1,97	2,05	2,13	2,20
3	0,60	0,73	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47	1,52	1,57	1,61	1,65	1,70	1,74	1,81	1,89	1,96	2,02
3,5	0,56	0,68	0,77	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37	1,42	1,46	1,50	1,54	1,58	1,62	1,69	1,76	1,82	1,89
4	0,53	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,25	1,29	1,33	1,37	1,41	1,45	1,49	1,52	1,59	1,65	1,72	1,77
4,5	0,50	0,60	0,69	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44	1,51	1,57	1,63	1,68
5	0,48	0,58	0,66	0,73	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34	1,37	1,43	1,49	1,55	1,60
5,5	0,46	0,55	0,63	0,70	0,76	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,37	1,43	1,48	1,53
6	0,44	0,53	0,60	0,67	0,73	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47
6,5	0,42	0,51	0,58	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42
7	0,41	0,49	0,56	0,62	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37
7,5	0,40	0,48	0,55	0,60	0,65	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
8	0,39	0,46	0,53	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,16	1,20	1,25	1,29
8,5	0,38	0,45	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,75	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,13	1,17	1,21	1,26
9	0,37	0,44	0,50	0,56	0,60	0,65	0,69	0,73	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,10	1,14	1,18	1,22
9,5	0,36	0,43	0,49	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,07	1,11	1,15	1,19
10	0,35	0,42	0,48	0,53	0,58	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17
11	0,33	0,40	0,46	0,51	0,55	0,59	0,63	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12
12	0,32	0,39	0,44	0,49	0,53	0,57	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,78	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
13	0,31	0,37	0,42	0,47	0,51	0,55	0,58	0,62	0,65	0,67	0,70	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
14	0,30	0,36	0,41	0,45	0,49	0,53	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,70	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Источник информации для применения корректировки: Размер корректировки определен по материалам издания Сборник рыночных корректировок, № 16 (СРК №16), 2016, под ред. Е.Е. Яскевича.

6. **Корректировка на физическое состояние помещений.** Корректировка была рассчитана исходя из факта, что производственные помещения в хорошем состоянии имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с

объектами, требующими ремонта. *Источник информации для применения корректировки: Справочника оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016г.*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Корректировка не применялась.

7. Корректировка на общую площадь помещений. Корректировка была рассчитана исходя из факта, что, в соответствии с законом убывающей предельной полезности, с ростом площади объектов удельные цены предложения на продажу снижаются.

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник информации для применения корректировки: Размер корректировки определен по материалам издания «Справочника оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

8. Корректировка на этаж расположения. Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с помещениями, расположенными в подвале, или расположенными на более высоких этажах.

Табл. 5.3

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	первый-четвертый	1	2	23	8
Коэффициент зависимости	1,000	1,000	0,870	0,870	0,870
Корректировка, %			14,9%	14,9%	14,9%

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Источник информации для применения корректировки: Размер корректировки определен по материалам издания «Справочника оценщика недвижимости. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Для оценки объекта Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4, было подобрано 3 объекта-аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

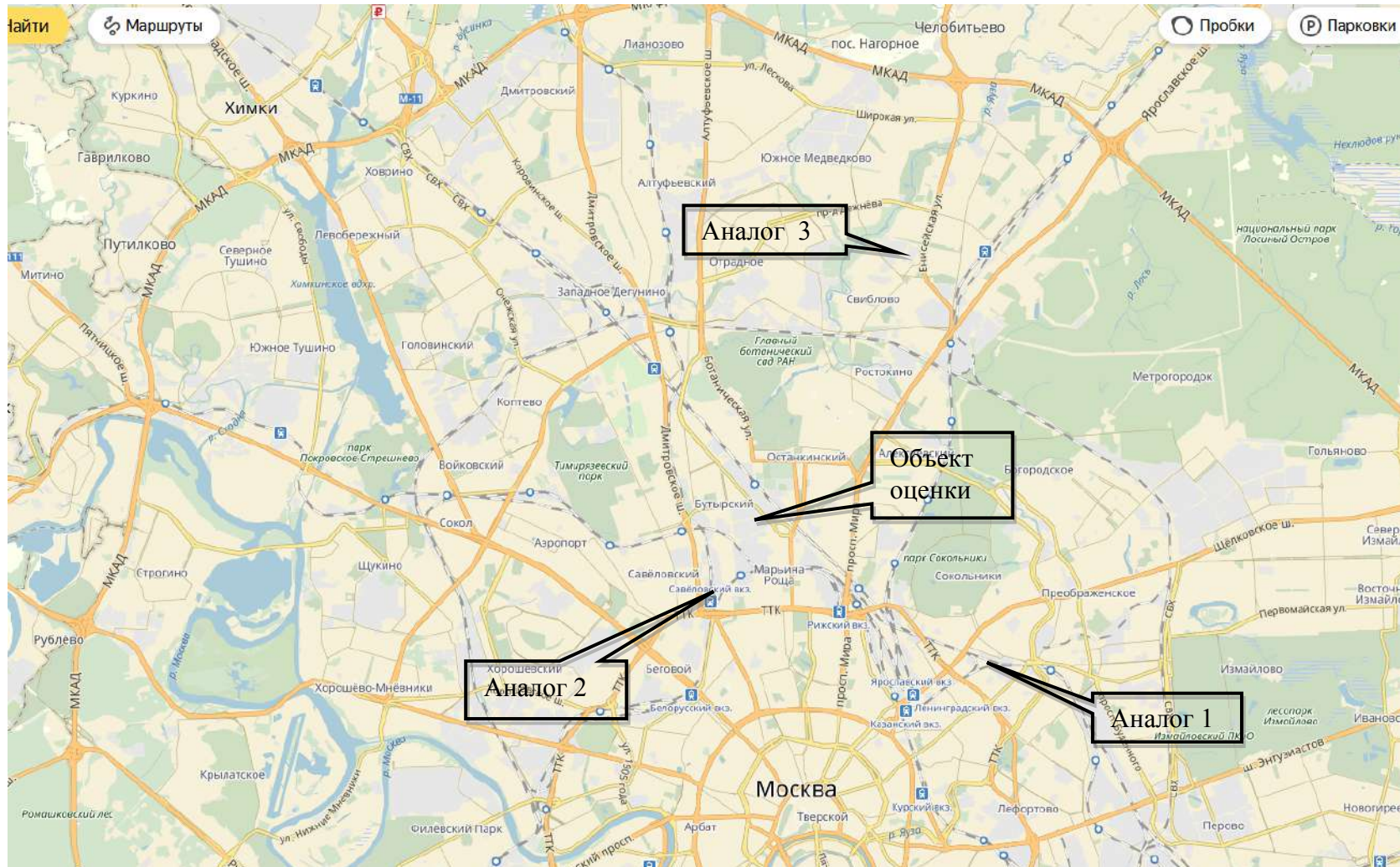
Описание объектов-аналогов для объекта Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4

Табл. 5.4

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С6
Адрес	ул. Руставели, д.14, строен.3	Центросоюзный пер., 21А	Складочная ул., 1	Енисейская ул., 7С6
Ближайшая ст. метро	Бутырская	Красносельская	Савеловская	Свиблово
Функциональное назначение	Производственно-складское помещение	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, кв.м	70,4	300	986	122
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	подвал, первый-пятый	1	1	1
Локальное расположение	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, ЦАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние	Стандартная отделка / Рабочее состояние	Стандартная отделка / Рабочее состояние
Цена предложения с учетом НДС, рубли		13 000 000	57 000 000	7 686 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		11 016 949	48 305 085	6 513 559
Цена предложения руб/м2		36 723	48 991	53 390
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/183721794/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182585524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1855585682/

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов





Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4 на основе сравнительного подхода

Табл. 5.5

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С6
Общая площадь, кв.м	70,4	300	986	122
Этаж расположения	1-4	1	1	1
Функциональное назначение	Производственно-складское помещение	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Цена предложения с учетом НДС, рубли		13 000 000	57 000 000	7 686 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		11 016 949	48 305 085	6 513 559
Цена предложения 1 кв.м, руб		36 723	48 991	53 390
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/183721794/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182585524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155585682/
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		36723	48991	53390
Корректировка на условия финансирования		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		36723	48991	53390
Корректировка на наличие обременений и сервитутов		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		36723	48991	53390
Корректировка на торг,		-19	-19	-19
Скорректированная стоимость, рубли		29746	39683	43246
Корректировка на район		0	0	0

расположения, %				
Скорректированная стоимость, рубли		29746	39683	43246
Корректировка на этаж расположения, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, рубли		29746	39683	43246
Корректировка на состояние, рубли		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		29746	39683	43246
Корректировка на общую площадь, %		3	15	3
Скорректированная стоимость, рубли		30638	45635	44543
Коэффициент вариации		20,8%		
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		40272		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		2 840 000		

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 10,% (<15%), что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной стоимости 1 м² принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Описание вносимых корректировок:

1. Корректировка на объем передаваемых прав

Разница *между* оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел Отчёта об оценке) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте поправка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Так как условия финансирования одинаковые для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, т.е. соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами, поправка не проводилась.

3. Корректировка на наличие обременений и сервитутов.

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, не имеет обременений и сервитутов. Корректировка на *наличие обременений и сервитутов* не проводилась.

4. Корректировка на уторгование.

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются

данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Сборнике рыночных корректировок» СРК -2016 (таблица 56, стр. 97). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже производственных помещений 12-19%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,1
Средние города									

Для расчета принято максимальное значение диапазона 19%.

5. Корректировка на местоположение.

Объект оценки и объекты –аналоги расположены между ТТК и МКАД в г. Москве. Существенные различия в удельной стоимости производственно-складских объектов в зависимости от местоположения не обнаружены. (Источник информации «Сборник рыночных корректировок СРК – 2016», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.) На основании этого корректировка не требуется.

6. Корректировка на физическое состояние помещений. Корректировка была рассчитана исходя из факта, что производственные помещения в хорошем состоянии имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с объектами, требующими ремонта. *Источник информации для применения корректировки:* «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Текущие и прогнозные для сравнительного подхода. Издание третье, актуализированное и расширенное. (Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки. Нижний Новгород, 2014)

Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76

Корректировка не применялась, т.к. объекты находятся в схожем физическом состоянии.

7. Корректировка на общую площадь помещений. Корректировка была рассчитана исходя из факта, что, в соответствие с законом убывающей предельной полезности, с ростом площади объектов удельные цены предложения на продажу снижаются.

Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект	1	1,03	1,15	1,25
оценки	0,98	1	1,12	1,09
	0,87	0,89	1	1,03
	0,80	0,92	0,98	1

Источник информации для применения корректировки: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016г).

9. Корректировка на этаж расположения. Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с помещениями, расположенными в подвале, или расположенными на более высоких этажах.

Табл. 5.6

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1	1	1	1
Коэффициент зависимости	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Таблица 65.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации для применения корректировки: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016г).

5.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 10 мая 2018 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.7

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;	1 510 000
Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;	2 840 000

Источник информации: расчет Оценщика

5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

5.4.1. Методология расчета

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от ее последующей продажи.

Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов резерва на замещение недвижимости.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями Оцениваемого объекта, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

5.4.2. Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

5.4.3. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

В качестве объектов-аналогов для объекта оценки Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10 были использованы объекты, расположенные вблизи объекта оценки, наиболее приближенные по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

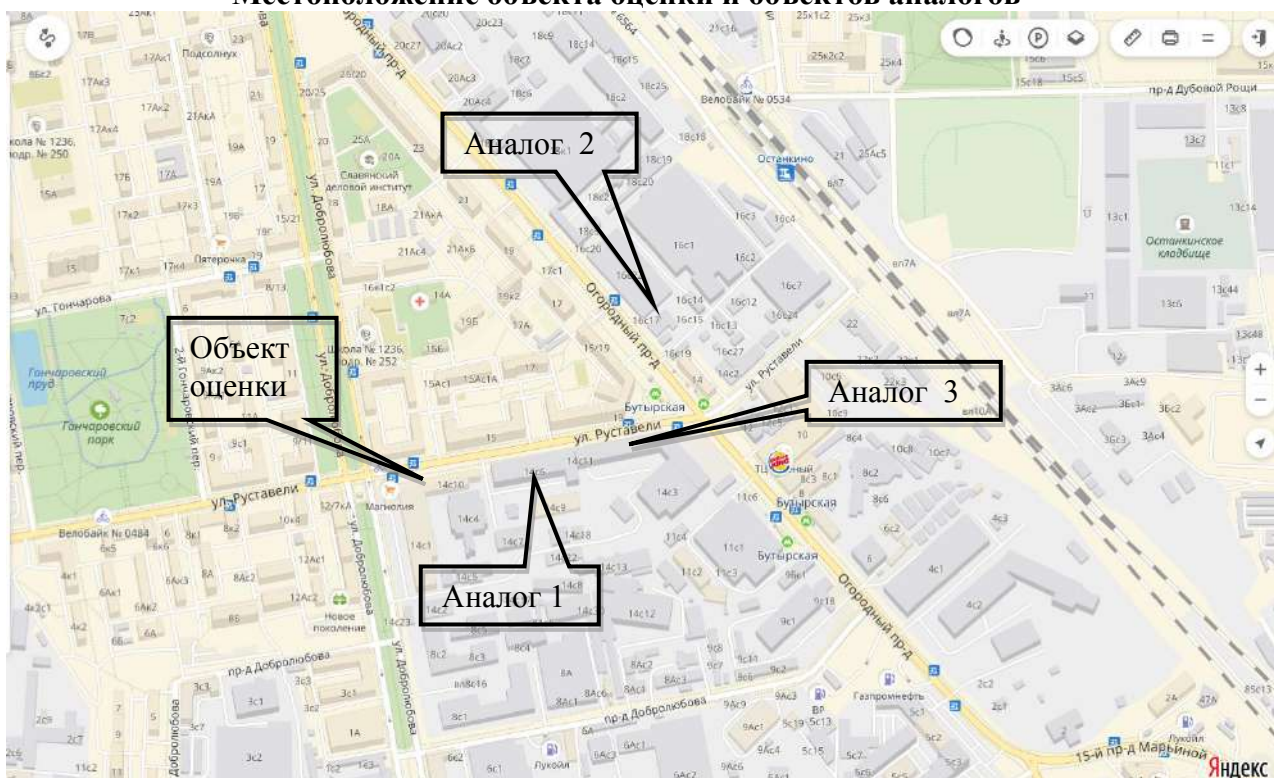
Табл. 5.8

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.10	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.6	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный пр., 16с17	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.11
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Общая площадь, кв.м	70,4	100	72	125
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Этаж расположения	1	2	1	4
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние
Арендная ставка с учетом НДС, рубли/м2 в год		12 000	11 000	14 160
Арендная ставка без учета НДС, рубли рубли/м2		10 169	9 322	12 000
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/169761902/	https://www.cian.ru/rent/commercial/182923756/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153693825

Источник информации: анализ рынка

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Расчет рыночной арендной ставки для объекта Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10.

Табл. 5.9

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.10	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.6	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный пр., 16с17	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.11
Площадь, предлагаемая к аренде, кв.м	19,5	100	72	125
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	10 169	9 322	12 000
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		10169	9322	12000
Корректировка на торг, %		-13	-13	-13
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		8 847	8 110	10 440
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		8 847	8 110	10 440

Корректировка на масштаб, %		7	0	7
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		9 467	8 110	11 171
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		9 467	8 110	11 171
Корректировка на этаж расположения,%		16,3	0,0	16,3
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		11 008	8 110	12 989
Коэффициент вариации %	22,93%			
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год	10 702			

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 22,9%(<30%), что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной величины арендной ставки 1 м2/год принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемые права

Объект оценки и объекты – аналоги предлагаются на правах аренды. Корректировка не требуется.

2. Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Сборнике рыночных корректировок» СРК -2016 (таблица 56, стр. 97). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде офисных помещений составляет 9-13%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,1
Средние города									

Для расчета принято максимальное значение диапазона 13%.

3. Корректировка на условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки объекта оценки, корректировка не требуется.

4. Корректировка на район местоположения.

Местоположение - это один из первоочередных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. В городе Москве учитывается престижность района расположения, близость к метро, пешеходная проходимость, транспортная доступность. Объект оценки и объекты – аналоги расположены в СВАО, в районе Бутырский, равноудалены от ст. метро. Корректировка не требуется.

5. Корректировка на функциональное назначение. Объект оценки и объекты – аналоги имеют одинаковое функциональное назначение. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на состояние помещения. Корректировка не вводилась, т.к. объекты оценки и объекты аналоги находятся в одинаковом рабочем состоянии.

7. Корректировка на общую площадь

Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г),

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

8. Корректировка на этаж расположения.

Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные арендные ставки по сравнению с

помещениями, расположенными в подвале, или расположенными на более высоких этажах.

Табл. 5.10

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1	2	1	4
Коэффициент зависимости	1,000	0,860	1,000	0,860
Корректировка, %		16,3%	0,0%	16,3%

Так как в имеющихся у оценщика документах отсутствуют поэтажные планы и экспликации объекта оценки, коэффициент зависимости для объекта оценки определен на основании допущения о равнопропорциональном распределении помещений объекта оценки между различными этажами здания.

Формула расчета коэффициента зависимости для объекта оценки $y=1/4+0,86*3/4$

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации для применения корректировки: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г).

Определение величины недозагрузки

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Величина недозагрузки принята в размере 17% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (автор: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014г.)..

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	16%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	15%	17%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	16%	18%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	23%	26%
4.1 Квартиры	14%	13%	15%

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Величина операционных расходов принята в размере 21% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (автор: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014г.).

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	20%	22%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
5.1 Базы отдыха	22%	21%	24%

Определение коэффициента капитализации

Согласно п. 23в гл. VII ФСО №7 ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирования).
3. Метод связанных инвестиций заемного и собственного капитала.
4. Метод связанных инвестиций земли и здания.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Поскольку рынок инвестиций Москвы в значительной степени развит, то при определении ставки капитализации оценщик счел возможным использовать справочные данные аналитических обзоров авторитетных консалтинговых компаний, работающих на рынке коммерческой недвижимости Московского региона, и не только.

Расчет ставки капитализации.

Табл. 5.11

№	Наименование показателя	Ставка капитализации для офисной недвижимости	Источник данных
1	Справочники оценщика недвижимости - 2016, производственно-складская, офисная недвижимость под ред. Лейфера	15,2%	справочные данные
2	S.A. Ricci	9,5-11%	http://www.ricci.ru
3	NAI Becar	10,8%	http://naibecar.com
4	Cushman & Wakefield	10,5%	http://www.cushwake.ru
5	Среднее значение	11,7	

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости **Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10** в рамках доходного подхода

Табл. 5.12

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	19,5
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	10 702
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	208 698
4	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	17,00%
5	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	35 479
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	173 219
7	Операционные расходы, руб./год	43 827
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	129 393
9	Коэффициент капитализации	11,70%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	1 110 000

Источник информации: расчет Оценщика

В качестве объектов-аналогов для объекта **Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4** были использованы объекты, расположенные в Бутырском районе Москвы, наиболее приближенные по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

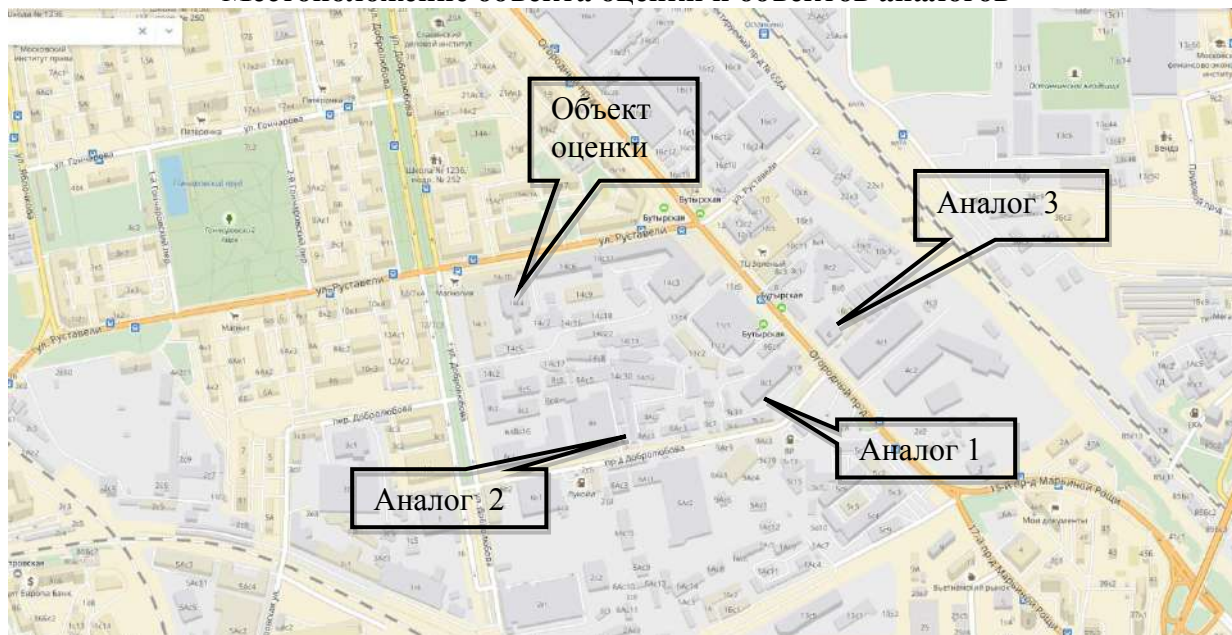
Табл. 5.13

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.4	Москва, район СВАО, Бутырский, Огородный проезд, 9С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 8АС1	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 6
Функциональное назначение	Складское,	Складское,	Складское,	Складское,
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Общая площадь, кв.м	8120,5	595	596	500
Назначение	производственно-складское	Складское	Складское	производственно-складское
Этаж расположения	1-4	6	2	2
Локальное расположение	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние
Арендная ставка с учетом НДС, рубли/м2 в год		6 560	6 655	6 500
Арендная ставка без учета НДС, рубли/м2		5 559	5 640	5 508
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/170637260/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150998185/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150997964/

Источник информации: анализ рынка

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Расчет рыночной арендной ставки для объекта Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4.

Табл. 5.14

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.4	Москва, район СВАО, Бутырский, Огородный проезд, 9С10	Москва,СВАО, район Бутырский, ул. Добролюбова, д.1	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 6
Площадь, предлагаемая к аренде, кв.м	70,4	595	596	500
Назначение	производственно-складское	Складское	Складское	производственно-складское
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	5 559	5 640	5 508
Корректировка на передаваемые права, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		5559	5640	5508
Корректировка на торг, %		-16	-16	-16
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 670	4 737	4 627
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 670	4 737	4 627
Корректировка на общую площадь, %		15	15	15
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		5 370	5 448	5 321
Корректировка на этаж расположения, %		17,6	17,6	17,6

Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		6 318	6 410	6 260
Коэффициент вариации %	4,44%			
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год	6 329			

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 4,44% (<10%), что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной величины арендной ставки 1 м²/год принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

1. Корректировка на передаваемые права

Объект оценки и объекты – аналоги предлагаются на правах аренды. Корректировка не требуется.

2. Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Сборнике рыночных корректировок» СРК -2016 (таблица 56, стр. 97). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде производственных помещений 10-16%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5
Средние города									

Для расчета принято максимальное значение диапазона 16%.

3. Корректировка на условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки объекта оценки, корректировка не требуется.

4. Корректировка на район местоположения.

Местоположение - это один из первоочередных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Производственно-складские комплексы в Москве расположены по всей территории города. Существенные различия в арендных ставках не обнаружены. Корректировка не требуется. Источник информации «Сборник рыночных корректировок СРК – 2016», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

5. **Корректировка на состояние помещения.** Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г),

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

6. Корректировка на общую площадь

Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г),

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

7. Корректировка на этаж расположения.

Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные арендные ставки по сравнению с помещениями, расположенными в подвале, или расположенными на более высоких этажах.

Табл. 5.15

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1	6	2	2
Коэффициент зависимости	1,000	0,850	0,850	0,850
Корректировка, %		17,6%	17,6%	17,6%

Так как в имеющихся у оценщика документах отсутствуют поэтажные планы и экспликации объекта оценки, коэффициент зависимости для объекта оценки определен на основании допущения о равнопропорциональном распределении помещений объекта оценки между различными этажами здания.

Формула расчета коэффициента зависимости $y=1/4+0,85*3/4$

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации для применения корректировки: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016г).

Определение величины недозагрузки

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Величина недозагрузки принята в размере 21% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (автор: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014г.)..

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	16%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	15%	17%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	16%	18%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	23%	26%
4.1 Квартиры	14%	13%	15%

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Величина операционных расходов принята в размере 20% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (автор: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014г.)..

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	20%	22%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
5.1 Базы отдыха	22%	21%	24%

Определение коэффициента капитализации

Согласно п. 23в гл. VII ФСО №7 ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирования).
3. Метод связанных инвестиций заемного и собственного капитала.
4. Метод связанных инвестиций земли и здания.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Поскольку рынок инвестиций Москвы в значительной степени развит, то при определении ставки капитализации оценщик счел возможным использовать справочные данные аналитических обзоров авторитетных консалтинговых компаний, работающих на рынке коммерческой недвижимости Московского региона, и не только.

Расчет ставки капитализации.

Табл. 5.16

№	Наименование показателя	Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости	Источник данных
1	Справочники оценщика недвижимости - 2016, производственно-складская, офисная недвижимость под ред. Лейфера	15,3%	справочные данные
2	S.A. Ricci	12-13%	http://www.ricci.ru
3	NAI Becar	12,7%	http://naibecar.com
4	Cushman & Wakefield	12,75%	http://www.cushwake.ru
5	Среднее значение	13,3%	

Расчет рыночной стоимости объекта Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4, стр.4 в рамках доходного подхода

Табл. 5.17

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	70,4
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	6 329

3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	445 579
4	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	21,00%
5	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	93 572
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	352 007
7	Операционные расходы, руб./год	89 116
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	262 891
9	Коэффициент капитализации	13,30%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	1 980 000

Источник информации: расчет Оценщика

Суждение оценщика о границах диапазона стоимости, полученной при применении подходов и согласование результатов по определению стоимости недвижимости

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, применялись 3 подхода к оценке.

Обоснованный отказ от применения сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки приведен в разделе 5.2 «Подходы к оценке» настоящего Отчета.

Ниже приведено суждение оценщика о границах диапазона стоимости, полученной при применении подходов.

Согласно данным статьи "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости" НП "СРОО "Экспертный совет", под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Табл. 5.18

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	(коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30%	+/-20%	+/-15%
	средняя (региональные центры)	+/-25%	+/-15%	+/-10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3,$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости – производственно-складские помещения, оборачиваемость Объекта оценки принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1.

Границы интервалов стоимостей, полученных при применении различных подходов

Табл. 5.19

Подход	Нижняя граница интервала, руб. (без учета НДС)	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб. (без учета НДС)	Верхняя граница интервала, руб. (без учета НДС)
Сравнительный	3 480 000	4 350 000	5 220 000
Доходный	2 472 000	3 090 000	3 708 000

Результаты, полученные в рамках каждого из применяемых подходов, находятся в границах диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода, таким образом, различие в результатах, полученных различными подходами, следует признать **несущественным**.

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости были применены затратный и доходный подходы. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). При определении весовых коэффициентов следует учитывать, что:

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

2. Доходный подход считается весьма надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход.

Принимая во внимание вышеперечисленные факторы, веса были распределены следующим образом: 50% присваивается затратному подходу, 50% приходится на доходный подход.

Табл. 5.20

Согласование результатов, полученных при применении разных подходов к оценке

№ пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;	1 510 000	1 110 000	50,0	50,0	1 310 000
2	Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;	2 840 000	1 980 000	50,0	50,0	2 410 000
	Итого	4 350 000	3 090 000			3 720 000

Источник информации: расчет Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Табл. 5.21

№ № пп	Наименование	Итоговая рыночная стоимость руб., без учета НДС
1	Нежилое помещение, площадь 19,5 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021005:3158, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.10;	1 310 000
2	Нежилое помещение, площадь 70,4 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021004:2854, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.4;	2 410 000
	Итого	3 720 000

Источник информации: расчет Оценщика

Все факты, изложенные в настоящем заключении, проверены;

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

В отношении имущества, являющегося предметом настоящего заключения, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору;

Анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки ФСО 1 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №297), ФСО 2 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №298), ФСО 3 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №299), ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом № 611 МЭРТ РФ 25.09.2014), стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свод стандартов оценки (ССО 2015) Международными стандартами оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Глазырин Александр Васильевич
Оценщик I категории,
Действительный член СРО РОО



10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть I – Федеральный закон от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, часть II – Федеральный закон от 26 января 1996 года №14-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135 – ФЗ.
3. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» и №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» от 20 мая 2015 года, №611 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), 25 сентября 2014 г.
4. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер. 2001.
5. Бойко М.Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений: Справ.пособие.- М.: Стройиздат. 1993.
6. Оценка недвижимости // под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. 2003.
7. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога. – М. Финансы и статистика. 2008.
8. Грибовской С. Методы капитализации доходов. Курс лекций – М. 1997.
9. Грибовской С. Оценка стоимости недвижимости. – М. Маросейка. 2009.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости – Санкт-Петербург: СПбГТУ. 1997.
11. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2-е издание, исправленное и дополненное – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости// под ред. В. Рутгайзера – М.: Дело. 1998.
13. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – М., Дело Лтд. 1995 г.
14. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие – М.: Дело Лтд. 1994 г.
15. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
16. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. – М.: РУТИ, 1995.
17. Финансирование инвестиций в недвижимость. Сост. Е.И.Тарасевич. - СПб.: ГТУ, 1996.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

7.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком

Информация формы № 1-1

№ документа	1501
Дата документа	11.03.2017
№ документа	231252
Дата документа	11.03.2017
№ документа	22.02.2016
Дата документа	22.02.2016

Оригинал для предоставления инвесторам/инвесторам:

Оригинал средства: _____

Инициалы лица: _____

Информационный документ: _____

Другие документы: _____

Имя и фамилия лица, предоставляющего копию документа: _____

Подпись: _____

Дата: _____

Место: _____

Имя и фамилия лица, предоставляющего копию документа: _____

Подпись: _____

Дата: _____

Место: _____

Имя и фамилия лица, предоставляющего копию документа: _____

Подпись: _____

Дата: _____

Место: _____

Имя и фамилия лица, предоставляющего копию документа: _____

Подпись: _____

Дата: _____

Место: _____

Копии документов, предоставленных Заказчиком

№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	Итого	
				4	д
264	12.03.17	264	12.03.17		

Страница 2 из 2



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Page 4 of 4

Рисунок 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание зарегистрированных земельных участков

Земельный участок		площадь земельного участка	
Лист №	Раздел №	Всего кв. метров	Всего кв. метров
21:04:017	№ 99/2017/0533416		
Кадастровый номер	77:00:0021000:166		

План (срисов, схема) земельного участка

Масштаб 1: _____ Система обозначения: _____

Кадастровый номер	Дата	ВКС ЕПД	Инициалы

М.П.

file:///C:/Users/Nazarov/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.734/kp_66c37298-a010-441... 21.04.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

Дата 15.06.2017 № 77-00-4001/5004/2017-9866

На основании запроса от 15.06.2017, поступившего на рассмотрение 15.06.2017, сообщаем, что правообладателем

Открытое Акционерное Общество "Останкинский молочный комбинат", ИНН: 7715087416, ОГРН: 1027739359977, дата гос. регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г. Москва, г. Москва, ул. Руставели, 14 в период с 31.03.2014 по 01.06.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5401
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	461,8 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-007
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5395
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	1359,4 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

БИЗНЕС ЛИГА

		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	71:29:010102:5291
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новосмоловск, ул.Вакушевца, д.6
		Площадь:	Площадь 419,7 кв. м
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-024
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:02:0021005:1143
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 24
		Площадь:	27,1 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.05.2001
		номер государственной регистрации:	77-01/02-003/2001-864
		основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВА Г. МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:02:0021005:1131
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 18
		Площадь:	163,4 кв. м
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.03.2001
		номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-601
		основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:02:0021005:1129
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 16
		Площадь:	162 кв. м
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.03.2001
		номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-599
		основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:02:0021005:1130

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д 14, строен 17
	Площадь:	390, 5 кв. м
22.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-600
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
22.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77-02-0021005:1144
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д 14, строен 25
	Площадь:	7, 2 кв. м
23.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.05.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-866
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕ 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА по УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ ПРИВЕДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ в СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ, ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 24.11.95г. № 208-ФЗ БЫЛО: АООТ «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» СТАЛО: ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» JOINT - STOCK COMPANY "Ostankino dairy"
	СВИДЕТЕЛЬСТВО МРП о РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ в УчРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ № 12459 – юс от 24.12.1997г. НАЗВАНИЕ ИЗМЕНЕНО 24.12.1997г. УСТАВ (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 24.12.97г.)	
23.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
24.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77-02-0021005:1128
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д 14, строен 15
	Площадь:	269, 6 кв. м
24.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-597
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ , УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
24.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
25.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77-02-0021005:1142
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д 14, строен 23
	Площадь:	361, 3 кв. м
25.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-678

	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости: Здание Кадастровый номер: 77:02:0021005:1141 Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют Адрес: Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 22 Площадь: 654, 4 кв. м
	26.2.	Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 28.03.2001 номер государственной регистрации: 77-01/02-005/2001-677 основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г. дата государственной регистрации прекращения права:
	26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение Кадастровый номер: 77:02:0021005:3048 Назначение объекта недвижимости: Нежилое Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют Адрес: г.Москва, ул.Руставели, д.14, строен 4 Площадь: 8120, 5 кв. м
	27.2.	Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 09.11.2012 номер государственной регистрации: 77-77-02/06/2012-418 основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г. МОСКВЫ
	27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
	28.	28.1.
		дата государственной регистрации прекращения права:
	28.2.	Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 28.03.2001 номер государственной регистрации: 77-01/02-005/2001-676 основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г. дата государственной регистрации прекращения права:
	28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
29.	29.1.	Вид объекта недвижимости: Здание Кадастровый номер: 77:02:0021005:1145 Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют Адрес: Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 26 Площадь: 197, 7 кв. м
	29.2.	Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 03.05.2001 номер государственной регистрации: 77-01/02-005/2001-867 основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА по

		УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ ПРИВЕДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ В СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ, ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 24.11.199г. № 208-ФЗ БЫЛО: АООТ «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» СТАЛО: ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» JOINT - STOCK COMPANY "Ostankino dairy" СВИДЕТЕЛЬСТВО МРП о РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ в УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ № 12459 - ю5 от 24.12.1997г. НАЗВАНИЕ ИЗМЕНЕНО 24.12.1997г. УСТАВ (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 24.12.97г.)
	дата государственной регистрации прекращения права:	
29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
30.	30.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1120
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бульварный, ул. Руставели, д. 14, строен 7
	Площадь:	2436, 5 кв. м
	30.2.	Вид права, доля в праве: Собственность.
	дата государственной регистрации:	03.05.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-846
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА по УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ ПРИВЕДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ В СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ, ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 24.11.95г. № 208-ФЗ БЫЛО: АООТ «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» СТАЛО: ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» JOINT - STOCK COMPANY "Ostankino dairy" СВИДЕТЕЛЬСТВО МРП о РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ в УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ № 12459 - ю5 от 24.12.1997г. НАЗВАНИЕ ИЗМЕНЕНО 24.12.1997г. УСТАВ

		(ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 24.12.97г.) ИЗМЕНЕНИЕ ПЛОЩАДИ в СВЯЗИ с АРИФМЕТИЧЕСКОЙ ОШИБКОЙ БЫЛО 2370,3 кв.м СТАЛО: 2379,3 кв.м СПРАВКА БТИ № 226 от 02.03.01г. ВЫПИСКА из ПАСПОРТА БТИ № 3117/1 от 15.04.1992г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3211
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.13
	Площадь:	2157,1 кв. м
	31.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	19.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-533
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ утвержден РАСПОРЯЖЕНИЕ №353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
32.	32.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3158
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.10
	Площадь:	19, 5 кв. м
	32.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	19.11.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/023/2009-256

	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением № 353-Р от "14" декабря 1992 г. Комитета по управлению имуществом г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
32.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77.02.0021005.3158-77/002/2017-1
33.	33.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77.02.0021005.1132
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 19
	Площадь:	11, 2 кв. м
33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-674
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
34.	34.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77.02.0021005.1133
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 20
	Площадь:	235, 4 кв. м
34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-675
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
35.	35.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77.02.0021005.3037
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.3
	Площадь:	10267, 7 кв. м
35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2009-995
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением от "14" декабря 1992 г. № 353-Р Комитета по управлению имуществом г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
35.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/002/2015-569/1
36.	36.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77.02.0021005.3036
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.3
	Площадь:	19, 9 кв. м
36.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2009-997
	основание государственной регистрации:	

		План приватизации, утвержденный Распоряжением от "14" декабря 1992 г. № 351-Р Комитета по управлению имуществом г. Москвы	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
37.	37.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:2957	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.1	
	Площадь:	16965,1 кв. м	
	37.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	30.09.2005	
	номер государственной регистрации:	77-77-02/061/2005-731	
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы от 02.03.1998 серия Б 007059, выданное Комитетом по управлению имуществом г.Москвы Распоряжение Профекта Северо-Восточного административного округа г.Москвы от 31.12.2002 №972-СН об утверждении решения МВК округа от 18.12.2002 протокол №13 п.44	
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.11.2016	
	37.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
38.	38.1. Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1118	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен 5	
	Площадь:	797,6 кв. м	
	38.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	19.03.2001	
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-529	

дата государственной регистрации прекращения права:	
42.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
42.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	77:02:0021004:2854-77/002/2017-1
43. Получатель выписки:	Кураков Алексей Игоревич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории:

Москва;
 Калужская область;
 Кудьинская область;
 Республика Адыгея;
 Республика Башкортостан;
 Республика Бурятия;
 Республика Алтай;
 Республика Дагестан;
 Республика Ингушетия;
 Кабардино-Балкарская Республика;
 Республика Калмыкия;
 Карачаево-Черкесская Республика;
 Республика Карелия;
 Республика Коми;
 Республика Марий Эл;
 Республика Мордовия;
 Республика Саха (Якутия);
 Республика Северная Осетия;
 Республика Татарстан;
 Республика Тыва;
 Удмуртская Республика;
 Республика Хакасия;
 Чеченская Республика;
 Чувашская Республика;
 Алтайский край;
 Краснодарский край;
 Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
 Приморский край;
 Ставропольский край;
 Хабаровский край;
 Амурская область;
 Архангельская область и Ненецкий АО;
 Астраханская область;
 Белгородская область;
 Брянская область;
 Владимирская область;
 Волгоградская область;
 Вологодская область;
 Воронежская область;
 Ивановская область;
 Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
 Калининградская область;

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Административно-бытовой корпус на _____ (наименование здания) № _____ (инвентаризация)

по ул. Руставели дом № 14 стр. корп. № 10 СВ АД г. Москвы

Кварт. № 3057
Инвент. № 1
Шифр фонда ГДС
Шифр проекта инд

1. Общие сведения
Владелец: ОАО «Останкинской молочной комбинат»
Число этажей: 4
Год постройки: 1955 в _____ г. Год последнего кап. Рем.та _____ г.
Кроме того, имеются: подвал, тех.подполье, цокольный этаж, мансарда, мезонин (форсверхуть)

Матерьял крыши: стальная по деревянным элементам площадь крыши: 1476 кв.м.
Фасад: оштукатурка и окраска стен ПХВ площадь фасадов: кв.м.
Число лестниц: 5 шт.; их уборочная площадь: 487 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользо.: кв.м.
Объем: 24996 куб. м.
Общая площадь по зданию: 3747,1 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий: кв.м.
из них:
а) Жилые помещения: общ. площ.: кв.м., в т.ч. общей п-ди, без уч. балконов и лоджий: кв.м.
желтой площади: кв.м.
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу condominiuma: кв.м.

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилые площади находятся:	Тоучщие изменения														
		всего		в т.ч. в том числе		в т.ч. в том числе		в т.ч. в том числе		в т.ч. в том числе		в т.ч. в том числе		в т.ч. в том числе		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	В квартирах															
2	В лоджиях, коридорах, системах															
3	В общественных															
4	Служебная жилая площадь															
5	Мансардная жилая площадь															
Итого																
Из общего числа жилой площади находится:																
6	а) в мансардах															
	б) в мезонинах															
	в) в цокольных этажах															
	г) в подвалах															
Итого																

Распределение квартир по числу комнат (без общедом. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Тоучщие изменения														
		Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	в том числе жилая	число квартир	об. пп. без учета балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пп. без учета балк. и лодж.	жилая площадь						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						
1	Однокомнатные															
2	Двухкомнатные															
3	Трехкомнатные															
4	Четырехкомнатные															
5	Пятикомнатные															
6	Шестикомнатные															
7	В семь и более комнат															

г. Нормативные показатели: общая площадь: 3747,1 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Тоучщие изменения										
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная				
						всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.			
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, квартира и т.д.)															
2	Торговая	18,4		15,6												
3	Производственная															
4	Складская															
5	Бытового обслуж.															
6	Гаражи															
7	Учрежденческая	3747,7		1972,3												
8	Обществен. питания															
9	Школьная															
10	Учебно-научная															
11	Лечебно-санитарн.															
12	Культ.-просветит.															
13	Детские сады и ясли															
14	Театров и зрел. предпр.															
15	Творческие мастерские															
16	Предшкольного образов.															
17	Прочие															
Итого:		3747,1		1972,3												

В том числе 1 Площадь подвалов: общая _____, основная _____, 2 Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Тоучщие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная инт.гра						
	б) ясли, Детского, дошкольн. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Учили, клубы, библиотеки						
3	Прочие:						
	а) мастерские						
	б) склады зап.части, Кантор						
	в) теплотрассы						
	г) котельная						
	в том числе на газо						
	на тверд. топливе						
ИТОГО:							



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. Средняя жилая площадь квартиры Сборник №
вид внутренней отделки Средняя внутренняя высота помещений Таблица №

МНЭ. пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов, деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия:							
	чердачные							
	междуэтажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проблемы:							
	оконные							
	дверные							
7	Отдел. работы:							
	Наружная отделка архитектур. оформл.							
	Внутрен. отделка а. б.							
8	Санитарные и электротехнические работы (взвешивание)							
	Центр. отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водоснаб.							
	горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
9	Разные работы							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр.8) х1
удельный вес (гр.7)

VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проблемы:	оконные	дверные	отделочные работы	внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва	прочие работы	№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки, объекта в %	Износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

производственный корпус _____ на _____ (местность)
 (использование здания) (назначение)

Кварт. № 3057
 Инвент. № 1
 Шифр фонда ГОС

по ул. Руставели дом № 14 стр. корп. № 4
 Шифр проекта инд

СВ АО г. Москвы

1. Общие сведения

Владелец ОАО "Останкинский молочный комбинат"

Число этажей 4

Год постройки 1984-86 переоборудован в _____ г. Год последнего кап. Рем-та _____ г.
 надстроено

Кроме того, имеется: подвал, тех.подполье, цокольный этаж, мезонин, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рубероид по железобетонной настилу площадь крыши 2786 кв. м.

Фасад облицовка плиткой площадь фасадов _____ кв. м.

Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 491 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользо. _____ кв. м.

Объем 46673 куб. м

Общая площадь по зданию 8190,9 кв. м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 из них:

а) Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т.ч. общей пл. дн, без уч. балконов и лоджий _____ кв. м.
 жилой площади _____ кв. м.

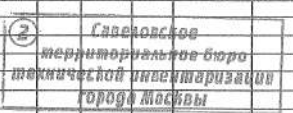
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу condominiuma _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится:	количество				Текущие изменения											
		железобетонных	железобетонных с обшивкой	в том числе и лоджий	в том числе и балконов	железобетонных	железобетонных с обшивкой	в том числе и лоджий	в том числе и балконов	железобетонных	железобетонных с обшивкой	в том числе и лоджий	в том числе и балконов				
1	3 в квартирах																
2	3 в помещен. коридор. системы																
3	3 в общежитиях																
4	Служебная жилая площадь																
5	Маневренная жилая площадь																
Итого																	
Из общего числа жилой площади находится:																	
6	а) в мезонинах																
	б) в мезонинах																
	в) в цокольных этажах																
	г) в подвалах																
Итого																	

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Текущие изменения								
		Число квартир	Общая площ. без учета бал. и лодж.	железобетонная	число квартир	об. пл. без уч. бал. и лодж.	жилая площадь	Число квартир	об. пл. без уч. бал. и лодж.	жилая площадь
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



1. Немилые помещения: общая площадь 8190,9 кв. м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арендуют	всего	в т.ч. арендуют	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в н.ж. пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная	5246,1		4202,4										
4	Складская	1740,7		1740,7										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	1204,1		778,9										
Итого:		8190,9		6722,9										

В том числе: 1 Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2 Цокольн. эт.: общая _____, основная _____
 площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) ар. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. Контор						
	в) теплотрасс						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. Топливо						
ИТОГО							

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____
 вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	5 Удельный вес конструктивных элементов	6 Поправка к удельному весу в процентах	7 Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	8 Износ в процентах	9 Процент износа на удельный вес конструктивных элементов, деленный на 100
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные междужилажные подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы: оконные дверные							
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопление Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Газовая колон. Воздухоснабж. Воск. дровяня. колон. С горяч. водоснаб. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электросвещенение							
9	Разные работы							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле _____

процент износа (гр. 8) х1
удельный вес (гр. 7)

VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

Литер по плану	Наименование	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутр. санитарно- и электротехнич. устройв	прочие работы	№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки, объема в %	Износ в %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

№ или литер по плану	Наименование строения и простроек	№ сборки	№ этажа	Стоимость по таблице	Детальная оценка строения	Поправка к стоимости в коэффициентах												Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений	на специально отведенной территории	на ступени, в путях, эстакадах, мостках	на объем строения	на полки	зачисленный на балансе объект	Стоимость, исчисленная по формуле	Объем/площадь							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
4	основное	11	30	11,4	1,00			0,95	1,02				97	11,06	46873	516203	10	464583		
Работу выполнил		18.05.2015г. Воронова Л.В.												Всего	516203	464583				

Проверил бригадир _____

Начальник Бюро _____

токущая изменения внесены

Изменили вносны	Изменили вносны	Изменения внесены
-----------------	-----------------	-------------------

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Кол-во	% износа	Потребности в капитальном ремонте				Выполнено					
					в том числе	цена за единицу	сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка дерев.	кв. м												
5	Перегородка несгораемая	кв. м												
6	чердачные	кв. м												
7	междуетажные	кв. м												
8	санузлов	кв. м												
9	подвальные	кв. м												
10	стропила	кв. м												
11	обрешетка	кв. м												
12	кровля	кв. м												
13	водосточные трубы	п/м												
14	внутренний водосток	п/м												
15	дощатые	кв. м												
16	паркетные	кв. м												
17	линолеум или синт.	кв. м												
18	плиточные	кв. м												
19	прочие	кв. м												

Сделано в Сделковское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

19.05.2015

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	оконные перепл.	кв. м											
21	двери внутрен.	шт.											
22	двери наружные	шт.											
23	Фасад- наруж. отделка	кв. м.											
24	труды центр. отоп.	п/м											
25	радиаторы	секц											
26	панельное или калориферное	кв. м											
27	печи на твердом или газов.топл.	шт.											
28	АГВ колонки	шт.											
29	умывальники	шт.											
30	раковины	шт.											
31	водопроводн. трубы	п/м											
32	унитазы	шт.											
33	сmyвные бачки	шт.											
34	канализац. трубы	п/м											
35	трубы горяч. водон.	п/м											
36	ванны	шт.											
37	души	шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39	трубы газовые	п/м											
40	газовые 2-х конф.	шт.											
41	газовые 4-х конф.	шт.											
42	электрические	шт.											
43	телевидение	объект антенна											
44	лифты	шт.											
45	световая электропр.	п/м											
46	силовая электропр.	п/м											
47	вводные устройства	шт.											
48	электрощитов	шт.											
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50	мусоропр. стволы	п/м											
51	балконы / лоджии	шт.											
52	эреры	шт.											
53	ступени	шт.											
54	площадки	кв. м.											
55	ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлерные	шт.											
58	тепловые узлы	шт.											
59	водоодежачки	шт.											

Потребность в капитальном ремонте по строению _____ руб.

20 г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 14.09.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3057/1 (02300553:0004)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
 - 1.3. Общая площадь помещения 19,5 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположения): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бутырский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переезд и т.д.)	тип	улица
	наименование	Руставели
Номер дома	14	
Номер корпуса	-	
Номер строения	10	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IV	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IV
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 01.08.2007
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МД-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник _____



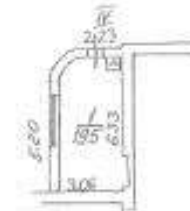
Л.С. Ярошук
(подпись) (инициалы, фамилия)



02 22 09 0000507



1 ЭТАЖ



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № II
КОРП. (СТР.) № (4) ДОМ № 14
ПО (УЛ.ЛЕР.) ул. Руставели
Северо-Восточный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.00 м

1 этаж

Б Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на 12 ноября 1996 г.
Исполнитель: Сатволдинова С. К.
Проверил: Молчанова Н. Н.
19 августа 2015 г.

Масштаб 1:200

Савеловское ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Руставели, 14, стр.4 стр. 1

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование: 12.11.1996

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	1	спальное	70,4	70,4		прочая		300	
Итого по помещению			70,4	70,4					
---Нежилое помещение всего в т.ч. Прочие			70,4	70,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.02.2005г. N 2206335.

Экспликация на 1 странице 19.08.2015 г.
Исполнитель: *Сатволдинова* Сатволдинова С.К. 53 93 300948

Б Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Савеловского ТБТИ
Молчанова Надежда Николаевна

02 93 15 0006731

7.2 Информация об использованных аналогах

Офис, 107 м²
 Москва, СВАО, р-н Останковский, просп. Мира, 101С2. На карте
 Алексеевская, 5 мин. пешком

7 849 999 Р
 79 364 Р за м²

МИЛЬ
 Агентство недвижимости
 3210 объявлений
 +7 499 372-92-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте

STREET со входом у метро
 Продажа элитного офиса и торг. площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции В размере 5% скидки на часть помещений. Тел: (495) 646-20-07
 Проектная декларация на рекламном сайте

LOFT-офисы в новом БЦ
 Продажа офисов ПЧН в БЦ Levental. Площадь на от 107 м². Акции: 300%. Акции: 0 ставка в подарок. Тел: (495) 120-03-38

Ариэль и Селенгер
 Продажа торг. помещений под супермаркет, магазинный центр, кафе. Первая линия. Дмитровское ш. Тел: (495) 274-55-99
 Проектная декларация на рекламном сайте

Площадь: 107 м² | Этаж: 2 из 10 | Помещение: Свободно

Лот 15272. Продается светлая просторное помещение 107 кв.м. на втором этаже представительного офисного здания. После свежего ремонта. 10 минут пешком от м. Алексеевская. Отличная инфраструктура района.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 499 372-92-74

<https://www.cian.ru/sale/commercial/180628024/>

4 900 000 Р
 100 594 Р за м²

ID 12534577
 +7 910 409-39-77
 +7 905 760-56-47
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте
 Нажать на фото

Площадь: 47,3 м² | Этаж: 23 из 25 | Помещение: Свободно | Класс: В

Продается свободный офис от собственника (физлицо)!!!
 Состоит из 4 изолированных помещений общей площадью 96,5м2 на 23 этаже.
 Продается блоками по 2 помещения.
 36,0м2 с окнами (2306 на плане) + 11,3м2 без окон (2316 на плане) стоимость 4 900 000 руб.
 35,5м2 с окнами (2307 на плане) + 13,7м2 без окон (2313 на плане) стоимость 5 000 000 руб.
 При покупке всех помещений цена 9 500 000 руб.
 Помещение с окнами оборудованы встроенными шкафами, помещения без окон оборудованы стеллажами.
 Описание бизнес-центра: здание 25 этажей, класс В с пропускной системой, открытая охраняемая парковка, огромный холл на первом этаже, новые скоростные лифты (5шт и 1 грузовой), современная столовая вафле.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Улицы Мологатовой Епарии в Москве
 Парк Мира – продажа офисов с акциями от 33 м² в бизнес-центре с инфраструктурой европейского уровня. Тел: (495) 477-27-71


LOFT-офисы в новом БЦ
 Продажа офисов ПЧН в БЦ Levental. Площадь на от 107 м². Акции: 300%. Акции: 0 ставка в подарок. Тел: (495) 120-03-38

Ариэль и Селенгер
 Продажа торг. помещений под супермаркет, магазинный центр, кафе. Первая линия. Дмитровское ш. Тел: (495) 274-55-99
 Проектная декларация на рекламном сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/180819319/>

Офис (В), 110,3 м²

« Бизнес-центр «ГИНЦВЕТМЕТ»
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академника Королева, 13С1 [На карте](#)
 Улица Академика Королева: 9 мин. пешком | ТЦ «Центр»: 10 мин. пешком
 ВДНХ: 15 мин. пешком



30 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
110,3 м ²	8 из 9	Занято до апр 2019	В

Предлагается в продажу нежилое помещение, назначение: нежилое. Помещение расположено на 8-м этаже девятиэтажного нежилого административного здания НИИ ГИНЦВЕТМЕТ, Пропускная система, круглосуточная охрана, в 12 мин. пешком от м. ВДНХ. Общая площадь помещения 110,3 м². Площадь сдается в аренду по частям: 20 м², 20 м², 25 м² и 55 м², снимают под офис. Выполнен КАЧЕСТВЕННЫЙ офисный ремонт: стены под покраску, ламинат. Высокие потолки - 3 м, кондиционеры, санузлы на этаже. Возможна подача объекта как с арендатором, так и без арендатора под личные цели. Хорошо развита инфраструктура района, близость к Телебаше Останкино, первая линия, ПАРКОВКА на территории здания (5000 руб. в месяц), в здании несколько столовых, исторический. Собственник 1. ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО, более 3-х лет в собственности. Звоните, клиенты и коллеги, ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!

11 290 000 Р

102 357 Р за м²

ИМО
VIRGIN REALTY
 Агентство недвижимости
 11 объектов

+7 906 758-69-59
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на Циан

[Написать сообщение](#)


ОФИСЫ ИМ ЭКОП
 Продажа офиса класса "В" от 77 кв.м.
 Планировка видов вид на реку! 10 минут от м. Тульская
 Тел: (495) 021-12-65

ЛОКТ - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-ов ЛОКТ в БЦ Riverside.
 Пешеходная наб. От 107 г.м². Полностью 100%. Аппар. Отделка в подарок.
 Тел: (495) 130-00-38

БЦ "Грифон", СВАО, МСК
 Продажа коммерческого помещения в новом БЦ класса "В" у м. Щербинка.
 Элитнейшее от 23 до 180 кв. м.
 Выгода от собственности
 Тел: (903) 556-97-95

Офис (В), 464 м²

« Бизнес-центр на Олимпийском проспекте, 3»
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, проезд Олимпийского, ЗАС 3 [На карте](#)
 Алексеевская: 10 мин. пешком | ВДНХ: 1 мин. на транспорте



26 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
464 м ²	2 из 9	Свободно	В

Срочно! Продается офисное помещение, расположенное на 2 этаже административного здания. Коридорно-кабинетная планировка, директорский блок с приемной. Отдельный (автономный) вход со двора с огороженной территорией. Офисный качественный ремонт: ремонт, кондиционеры в каждом кабинете, 2 санузла. Система видеонаблюдения. Собственность с 2004 года. Стоимость: 37000 000 рублей.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

37 000 000 Р

79 741 Р за м²

ИМО
Большой Город
 Агентство недвижимости
 19 объектов

+7 916 605-18-65
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на Циан

[Написать сообщение](#)

Street retail в ТЦ у метро
 Продажа элитного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Отправка в подарок. ТЦ "Зеленый бульварчик". От 7,5 миллионов рублей.
 Тел: (495) 646-13-07

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-ов в ГЭС в РЦ Бюджетное. Пешеходная наб. От 107 г.м². Полностью 100%. Аппар. Отделка в подарок.
 Тел: (495) 130-00-38

STREET со видом у метро
 Продажа элитного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Аппар. Отделка 375 единиц на часть помещения!
 Тел: (495) 646-13-07

<https://www.cian.ru/sale/commercial/183235279/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167459887/>

Склад (В), 300 м²

в Бизнес-центре «Центросовхозный»
 Москва, ЦАО, р-н Бауманский, Центросовхозный пер., 21А На карте

▲ Красносельская, 10 мин. пешком ▲ Бауманская, 5 мин. на транспорте
 ▲ Электрозаводская, 10 мин. пешком

13 500 000 Р
 45 000 Р за м²

ИФО
 ID 7933

+7 903 101-99-44
 +7 967 032-88-81

Позвоните, опишите, что вам нужно и мы обязательно найдем для вас вариант!

Написать сообщение



15 фото

Площадь	Этаж	Помещение
300 м ²	1 из 6	Свободно

Площадь отапливаемых складов от 300 кв.м. до 8000 кв.м., а также холодильные склады от 300 кв.м. до 2000 кв.м. (от 0 до +5) на территории имущественного комплекса с административными офисными и складскими помещениями. Комплекс расположен на охраняемой территории в большой индустриальной зоне столицы, рядом с метро Красносельская, Бауманская и Электрозаводская (высокая доступность). Собственный въезд на территорию, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения и локального оповещения. Отличительной чертой является выделенная ж/д ветка с возможностью прицепить 2 вагона одновременно. Комплекс обеспечен всеми центральными коммунальными сетями. На территории собственная газовая котельная, собственная шифровая АТС. Разрешенная мощность - 800 кВт. На территории оборудован Пункт государственного ветеринарного контроля. Паркинг на 20 машин.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/183721794/>

Производство, 986 м²

Москва, СВАО, р-н Бульварный, Складочная ул., 1 На карте
 ▲ Савеловская, 10 мин. пешком


57 000 000 Р
 57 909 Р за м²

ИФО
 ID 7933

+7 926 916-32-55
 +7 495 766-24-02

Позвоните, опишите, что вам нужно и мы обязательно найдем для вас вариант!

Написать сообщение



4 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолка	Помещение
986 м ²	1 из 1	7 м	Свободно

Машин. Часть ОСЭ, под склад/произ-во, отоплен., выс. потолка: 4-7 м, огорож. терр., промислн, охрана, ж/д, п/путь.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

ИФО
 ID 7933

Складовой комплекс:
 Земля 12 800 кв. м., склад 730,5 кв.м., административный корпус 87 кв. м. Ангары.
 Тел. (495) 999-00-00

<https://www.cian.ru/sale/commercial/182585524/>

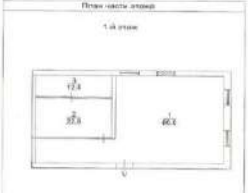
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерц. недвиж. в Москве > СВАО > Бабьинский > метро Свиблово > Бизнесовский класс

18 апр, 11:09 • 1 572 просмотра, 6 за сегодня

Производство, 122 м²

Москва, СВАО, р.н Бабьинский, Енисейская ул., 7С6 На карте
Свиблово, 5 мин. пешком

3 фото



Площадь: **122 м²** | Этаж: **1 из 2** | Выс. потолков: **4,6 м** | Помещение: **Свободно**

История. Продается помещение с отдельным входом под производство, склад и т.п. Общая площадь помещения 122 кв.м. в дружелюбном здании. Высота потолков 4,2-4,6 м. Отопление: Вода. Днем на территории въезд/выход свободный, ночью охраняется. Доступ к зданию 24 часа. До метро Свиблово 5 мин. пешком. Помещение с арендаторами, 600 руб. за кв.м. в месяц. Арендаторы стабильные, снимают уже лет 5-7 под производство по краткосрочным договорам (по 11 мес.). Парковка на 2-3 автомобиля.


Узнайте больше:
<https://www.cian.ru/sale/commercial/155585682/>

сегодня, 10:25 • 43 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 100 м²

в бизнес-центре «из ул. Руставели, 14С6»
Москва, СВАО, р.н Бутырский, ул. Руставели 14С6 На карте
Бутырская, 4 мин. пешком | Улица Миласенцова 2 мин. на транспорте

13 фото



Площадь: **100 м²** | Этаж: **2 из 6** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В**

Макс. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаем офис в 4 минуты пешком от ст. метро "Бутырская". Удобное расположение, транспортная развязка. Спортивная охраняемая территория, видеонаблюдение. Все коммуникации: интернет, телефония МТС, кондиционирование, лифты, система противопожарного оповещения. УСН. Предоставляется юридический адрес (налоговая 15) Подробности по телефону.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
<https://www.cian.ru/rent/commercial/169761902/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СВАО > Бутырский > метро Бутырская > Огородный проезд

склад, 10.48 > 61 просмотр, 0 закладок

Склад, 595 м²

в административном здании на Огородном проезде, 9С1

Москва, СВАО, р-н Бутырский Огородный проезд, 9С1 на карте

Бутырская -1 км. на транспорте

325 267 Р/мес.

6 560 Р за м² в год

Следить за изменением цены


Исключены НДС, без комиссии

Р/МО
ID 12710900

+7 903 669-70-23

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на CIAN

Написать сообщение



7 фото

Площадь	Этаж	Выс потолка	Помещение
595 м ²	6 из 6	5 м	Свободно

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ! Телое, сухое, светлое складское помещение в multifunctionalном офисно-складском комплексе, расположенном в 150 м от ст. м. Бутырская, вдоль Огородного проезда вблизи от ТТК (в транспортной доступности). Помещение площадью 595 м² расположено на 6-ом этаже кирпичного здания. В стоимость аренды включены все коммунальные платежи, НДС и налоги. СТРАХОВОЙ ДЕТСКИТ НЕ БЕРЕТСЯ. Складской комплекс представляет из себя огороженную охраняемую территорию, находящуюся под круглосуточной охраной и видеонаблюдением с бесплатным пропускным режимом. Удобный подъезд, крытый пандус, место для маневрирования ЕВРОВОП, а также ночная стоянка позволяет свободно осуществлять логистично-разгрузочные работы. Здание оснащено сплинклерной системой пожаротушения и пожарной сигнализацией, новыми грузовыми лифтами (2 шт.) грузоподъемностью 2т., доступ к которым осуществляется непосредственно из складского помещения. Большие окна и хорошее искусственное освещение, отопление, позволяющее комфортно работать в зимний период, высота потолка 4,5 м., пол бетон, с/у, телефон, интернет. БЕЗ ДЕПОЗИТА БЕЗ ПЕРЕПЛАТ! ДОГОВОР ОТ СОБСТВЕННИКА!

<https://www.cian.ru/rent/commercial/170637260/>

сегодня, 10:40 > 145 просмотров, 0 закладок

Склад (В), 596 м²

в здании на проезде Дობролюбова, 8АС1

Москва, СВАО, р-н Бутырский проезд Дობролюбова, 8АС1 на карте

Бутырская, 5 мин. пешком

330 532 Р/мес.


6 035 Р за м² в год

Р/МО
ID 12710900

+7 903 669-70-23

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на CIAN

Написать сообщение



5 фото

Площадь: 596 м² | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Свободно

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Отличный большой охраняемый теплый склад, есть длинный пандус на 50 м. Просторная комната для кладовщика. Круглосуточная охрана, доступ 7 дней в неделю. Удобный выезд для фуры для погрузки-разгрузки. Спешите! Показ.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

<https://www.cian.ru/rent/commercial/150998185/>

РЕКЛАМА

Детский ТРЦ Бибистор
ТЦ метро Бибиковская. Отличная локация от 7 до 3000 м2. Нет аналогов в районе! Скидки на 18 гад. аренды 50%. Низкий порог входа.
Тел: (499) 450-59-27

РЕКЛАМА

Офисы БИТ Тоник
Прямая аренда класса "А" от 72 м2! Панорамные виды, вид на реку! 10 минут от м. Тульская
Тел: (499) 622-12-63

РЕКЛАМА

Б/О «Бизнеслига»
Базе склада на берегу реки Москва. Видовая панорама, климатический, отопление, канализация. Панорамная локация.
Тел: (499) 764-95-68

Рядовая улица в Москве > Коммерческая > Промышленные в Москве > СВАО > Бутырский > Центр Бутырская > Стороженный проезд

сегодня 10:40 167 просмотров 9 за сегодня Платное


Склад (В), 500 м²

в торговом центре «на Стороженном проспекте»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Стороженный проезд, 6, 1 этаж

Бутырская, 2 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить | Платное объявление



3 фото Циан ID 12710900

Площадь: **500 м²** | Этаж: **2 из 4** | Помещение: **Свободно**

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от собственника! Сдается отличный большой очень ЧИСТЫЙ теплый склад. Пластиковые окна, интернет! Удобная транспортная доступность, круглосуточная охрана. Бесплатный въезд на территорию для загрузки-разгрузки. Возможность парковки грузовых автомобилей на территории. Арендаторам бесплатная парковка! В 300 метрах открывается в сентябре станция метро Бутырская. Можно снять также офис к этому складу в этом же здании. Оперативный выезд.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

270 834 Р/мес.
0 500 Р за м² в год

PRO
ID 12710900
+7 903 669-70-23
Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на Циан

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
ЦУ Золотой м. Бутырская
Аренда торговых помещений 20-1200 кв.м. в ТЦ у метро. Сдается в Б-Р-Л. 50%. Отдельно в кладовки!
Тел: (499) 312-07-07

РЕКЛАМА
БЦ «Грифель» ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в центре БЦ «Грифель» в ул. М.Володарского от 20 до 100 кв.м. Парковка от собственника
Тел: (902) 106-97-05

РЕКЛАМА
Детский ТРЦ Библиостар
ТЦ у метро Водовозово. Аренда помещений от 7 до 300 кв.м. Нет анкеты в район! Сдается на 10 лет, аренда: 50%. Парковка в подвале!
Тел: (499) 450-53-27

<https://www.cian.ru/rent/commercial/150997964/>

7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17/0321R/776.00001/7-000707 от «07» апреля 2017 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17/0321R/776.00001/7-000707 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 21.08.2015г. САО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования) и/или Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Гаврилин Александр Васильевич
2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. САО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1) и далее (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%.
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объект страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с исполнением обязанностей Страхователя по обязательствам, возмещением вследствие причинения ущерба
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или присяжным Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедшие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
9. ФРАНШЕЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: место нахождения: 107006, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708222445).
СТРАХОВАТЕЛЬ: Гаврилин Александр Васильевич
СОСТРАХОВЩИК I: САО «ИНГОССТРАХ»
От Состраховщика I: (Подпись ответственного представителя страховщика)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»
143094, Московская область, с/пос. Мытищи, Шарьяновский проезд, 7, этаж: 7-й этаж 509-0111, 8-800-553-4111, e-mail: info@b-liga.ru, www.b-liga.ru
ИНН 50/01239055 ОГРН 1025000179114 Лицензия ЦБ РФ № 0317.СЛ.00033.11.001317

Table with 2 columns: Field Name (e.g., ПОЛИС, СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШЕЗА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПЕРИОД ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА, СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШЕЗА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПЕРИОД ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА) and Value.



